



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA EMBAJADA DE CHILE EN SUIZA Y FRANCRIWA AG C/O VON GRAFFENRIED AG TREUHAND.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1034

SANTIAGO, 08 MAY 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 de ingresos y gastos 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° 107, de 14 de julio de 2023, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga las Oficinas de la Embajada y Sección Consular de Chile en Suiza, mediante 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° 2745, de 26 de julio de 2023.
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 01 de agosto de 2023, la Embajada de la República de Chile en Suiza y Franciwa AG c/o Von Graffenried AG Treuhand, celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Eigerplatz 5, 3007 Berna, Suiza, 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.

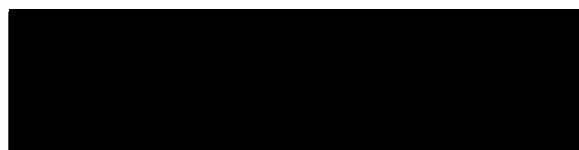
RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 01 de agosto de 2023, entre la Embajada de Chile en Suiza y Franciwa AG c/o Von Graffenried AG Treuhand, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

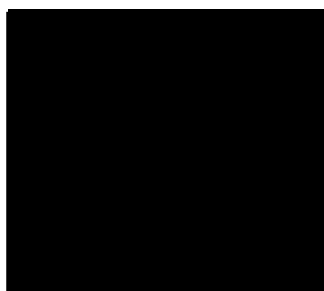
2.- IMPÚTESE el gasto que demande este contrato al subtítulo de “Bienes y Servicios”, ítem “Arriendos”, asignación “Arriendo de Edificios”, del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad 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, así como 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, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE
“Por orden de la Subsecretaria”



IVÁN FAVEREAU URQUIZA
Director General Administrativo (S)





VON GRAFFENRIED
LIEGENSCHAFTEN

Geschäfts- und Wohnhaus
Eigerplatz 5, 3007 Bern

CONTRATO DE ARRIENDO

Entre Propietario/
Arrendador: Franciwa AG
c/o Von Graffenried AG Treuhand
[REDACTED]

Representado por: Von Graffenried AG Liegenschaften
[REDACTED]

y Arrendatario: Embajada de Chile en Suiza
Embajador Frank Tressler
Eigerplatz 5
3007 Bern

Edificio Eigerplatz 5, 3007 Bern

Propietario /
Arrendador: Franciwa AG, c/o Von Graffenried AG Treuhand,
[REDACTED]

Representado por: Von Graffenried AG Liegenschaften
[REDACTED]

Arrendatario: Embajada de Chile en Suiza, Eigerplatz 5, 3007
Bern

1. Inmueble

1.1. Superficie

El arrendador alquila al arrendatario las siguientes superficies en los inmuebles arriba mencionados, cuya ubicación y tamaño pueden verse en los planos adjuntos.

Propiedad	Piso	Uso	Tamaño aprox. m2	Arriendo Base redondeo
Eigerplatz 5, 3007 Bern	12	Oficina	167 m2	CHF 39'480
Eigerplatz 5, 3007 Bern	12	Oficina	63 m2	CHF 14'808
Eigerplatz 5,3007 Bern	-1 / -2	Estacionamiento		CHF 5'220
Total				CHF 59'508

1.2. Cálculo de la superficie

La superficie alquilable es la superficie útil sin paredes de cerramiento e incluyendo las secciones transversales de las paredes interiores. Las cifras de superficie son aproximadas y no influyen en el cálculo del alquiler neto. Se excluye cualquier cambio en el alquiler debido a un resultado de superficie diferente por nueva medición. El arrendatario confirma que ha inspeccionado la vivienda alquilada antes de firmar el contrato o que ha comprobado de otro modo que es adecuada para el uso previsto.

1.3. Derecho de disposición

El arrendatario reconoce que el derecho de disposición sobre la fachada, el tejado y las zonas de acceso que delimitan los locales arrendados corresponde exclusivamente al Arrendador.

2. TIPO DE USO

2.1. Uso

El arrendatario tiene derecho a amueblar y utilizar los espacios alquilados como sede de la Embajada y Sección Consular de Chile (uso de oficina).

3. INICIO, ENTREGA, DURACIÓN, OPCIÓN Y NOTIFICACIÓN DE RESCISIÓN DEL CONTRATO

3.1. Inicio

El inicio del arriendo y pago comienza el 1 de agosto de 2023.

3.2. Fecha y condiciones de entrega

3.2.1. Dado que el inquilino ya está utilizando las dependencias, no se realizará ningún traspaso. Las dependencias se entregarán en su estado actual. El arrendador no realizará ninguna reforma ni mantenimiento.

3.3. Duración y rescisión del contrato

El arriendo está limitado en el tiempo y finaliza sin previo aviso el 31 de julio de 2028 - sujeto al derecho/opción de conformidad con la sección 3.4.

VISUM

Arrendador:

Arrendatario:

3.4. Derechos/Opción de Renovación

- 3.4.1. Se concede al arrendatario un derecho/opción real para la renovación del contrato de arriendo de cinco años desde el **1 de agosto de 2028 hasta el 31 de julio de 2033**.
- 3.4.2. El derecho/opción correspondiente deberá ser ejercido por el arrendatario mediante carta certificada dirigida al arrendador a más tardar 12 meses antes de la expiración del período mínimo de alquiler, es decir, a más tardar el **31 de julio de 2027**, de lo contrario esta opción se extinguirá y el arriendo finalizará el 31 de julio de 2028.
- 3.4.3. El derecho/opción es exclusivo del arrendatario ad personam y es intransferible. Por lo tanto sólo puede ser ejercido por el arrendatario y a condición de que éste no haya cedido o subarrendado el arrendamiento a un tercero en el momento de ejercer este derecho..

4. ARRIENDO Y OBLIGACIONES ADICIONALES

4.1. Arriendo base

El arriendo base anual (alquiler neto anual) es de 59'508,00 francos suizos (cf. apartado 1.1. anterior) y no puede ser inferior a esta cantidad.

4.2. Reajustes

- 4.2.1. El alquiler base (alquiler neto anual conforme a las cláusulas 1.1. y 4.1.) se basa en el índice nacional de precios al consumo (IPC) de la Oficina Federal de Estadística (OFS) del 31 de mayo de 2023, 106,3 puntos, base diciembre de 2020 = 100 puntos. Las partes tienen derecho a ajustar el alquiler base una vez al año con un plazo de preaviso de un mes a cualquier fecha (por regla general a partir del 1 de enero), por primera vez a partir del 1 de enero de 2025, al 100 % de la variación del índice que se haya producido entretanto. El cálculo se basará en el índice base (106,3 puntos) y el nivel del índice de octubre del año anterior. El alquiler base anual acordado de 54.288,00 CHF (véanse los apartados 1.1. y 4.1. anteriores) no podrá ser rebajado; se aplicará como alquiler mínimo.
- 4.2.2. Los servicios adicionales prestados por el arrendador (por ejemplo, inversiones para aumentar el valor, revisiones exhaustivas, etc.) también pueden reclamarse durante el período mínimo de alquiler. Estos aumentos del alquiler están sujetos a un plazo de preaviso de un mes y se notifican al arrendatario en el formulario prescrito a tal efecto.
- 4.2.3. En caso necesario, las cotizaciones a cuenta o las cotizaciones a suma alzada para calefacción y gastos de funcionamiento también podrán ajustarse durante el período de alquiler mínimo, previo aviso con un mes de antelación en la forma prescrita a tal efecto.

4.3. Gastos de calefacción y funcionamiento

- 4.3.1. No están incluidos en el alquiler básico y deben ser abonados adicionalmente por el inquilino todos los gastos de calefacción y tratamiento de agua caliente de conformidad con el art. 5 de la Ordenanza sobre alquiler y arrendamiento de locales residenciales y comerciales (VMWG), así como los gastos de descalcificación de cualquier caldera (cada tres años). Esto incluye los costes de combustible y energía (calefacción urbana), electricidad para el funcionamiento del sistema de calefacción, inspección periódica y mantenimiento del sistema de calefacción y registro del consumo VHKA (incl. costes de mantenimiento y facturación). Además, el arrendador cargará sus gastos por trabajos administrativos (por ejemplo, compras, control, contabilidad, facturación, etc.) en relación con los gastos de calefacción y funcionamiento por un importe del 4 % del importe de facturación, más el IVA legal.

4.3.2. Gastos funcionamiento

Además de la renta neta, el arrendatario correrá con los gastos de funcionamiento de su vivienda de alquiler. Los gastos de funcionamiento incluyen:

A cuenta:

Agua incl. depuración, aguas residuales, alcantarillado / retiro de basuras/residuos verdes / servicio Equipamiento de lavandería (lavadora/secadora/equipo de secado) / servicio

Bomba de aguas residuales / servicio Sistema de ventilación / seguridad (sistemas de alarma contra incendios, extintores, postes extintores, controles de seguridad, recepción y preparación de alarmas) / tasa por la elaboración de la declaración de gastos de calefacción y funcionamiento (4 %) más IVA legal.

Tarifa plana:

Electricidad en general / Mantenimiento del edificio (incl. limpieza de escaleras y retirada de nieve, prestaciones sociales, gastos de conserjería, alquiler de material de conserjería), mantenimiento del jardín / suscripciones al servicio de ascensores.

4.3.3. A finales de abril de cada año, el arrendador elaborará un extracto de los gastos reales de calefacción y funcionamiento, cuyo saldo deberá liquidarse en un plazo de 30 días a partir de la presentación del extracto. El arrendatario tendrá derecho a examinar la liquidación total con los documentos de facturación durante un plazo de 30 días. Transcurridos 30 días desde la entrega de la liquidación, ésta se considerará aprobada.

4.3.4. El Arrendador se reserva el derecho de volver a determinar los pagos a cuenta y los pagos a tarifa plana de acuerdo con la cláusula 4.5. en base a los estados de cuenta, incluso durante el período mínimo del contrato.

4.4. Exención del IVA

4.4.1 Actualmente, el objeto de alquiler no está sujeto al impuesto sobre el valor agregado (IVA). El arrendador se reserva el derecho de optar posteriormente por aplicar al objeto de arrendamiento el IVA (es decir, de aplicar IVA). (es decir, someterlo al IVA) en una fecha posterior, incluso durante la vigencia mínima del contrato e independientemente de los plazos y fechas de preaviso.

4.4.2. Si el arrendatario decide optar, el alquiler acordado y los gastos de calefacción y funcionamiento son netos sin IVA.

4.4.3. En caso de que la Arrendadora considere la posibilidad de renunciar, el arrendatario se compromete a facilitarle gratuitamente todos los documentos pertinentes.

4.4.5 Forma de pago

El arrendatario abonará mensualmente por adelantado (a más tardar el día 1 de cada mes) a la Arrendador el alquiler, así como la cuenta de gastos de calefacción y funcionamiento/tarifas planas, de la siguiente manera (fecha de vencimiento).

Arriendo neto mensual	CHF	4'524
Estacionamientos (3) Neto	CHF	435
Gastos de calefacción y funcionamiento a cuenta	CHF	401
Importe global de los gastos de servicio	CHF	195
Importe global de los gastos de ascensor	CHF	95
Arriendo Bruto	CHF	5'650

Las anteriores cuentas de gastos de calefacción y funcionamiento no serán suficientes debido al continuo aumento de los costes (especialmente los de calefacción). El inquilino es consciente de ello. Está dispuesto a efectuar los pagos adicionales correspondientes.

4.5. Interés moratorio

En caso de producirse pagos con retraso de conformidad con el apartado 4.5. el Arrendador tiene derecho a cobrar intereses de demora del 5%. El arrendatario está obligado a liquidar una factura por intereses de demora dentro de los 10 días siguientes a su recepción.

4.6. Gastos operativos

Los impuestos, tasas y otras cargas (públicas), así como los gastos de funcionamiento de electricidad, teléfono, etc., que estén relacionados exclusivamente con las operaciones comerciales del arrendatario, serán abonados directamente por éste. Esto también se aplica si dichos costes recaen sobre el arrendador (por ejemplo, tasas básicas de basuras).

4.7. Servicios adicionales (remodelaciones mayores) del arrendatario

Los servicios adicionales, si el arrendatario los solicita y el arrendador los presta de forma voluntaria durante la vigencia del contrato de arriendo, pueden dar lugar a un aumento del alquiler básico si el arrendatario obtiene con ello una ventaja o beneficio. Los detalles al respecto se establecerán en un apéndice escrito al contrato de arriendo.

5. **DESARROLLO Y USO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA**

5.1. Estructura de inmueble / Equipamientos del inmueble

5.1.1. El inmueble arrendado consiste en la siguiente estructura.

- Techo de hormigón
- Paredes enlucidas
- Baños totalmente equipados
- Cocina totalmente equipada
- Panel de distribución eléctrica
- Timbres
- Radiadores de calefacción con válvulas termostáticas
- Ventana metálica con persianas de lamas y manivela.

La tabiquería existente se consideran mejoras del inquilino (según el plano del inmueble). Sin embargo, no tienen que retirarse al final del contrato de alquiler.

Se consideran mejoras del inquilino todas las demás extensiones existentes como:

- Revestimientos de suelos
- Todas las instalaciones eléctricas (incluidos los sistemas EDP)
- Revestimientos murales (abrasión, papel pintado, etc.)
- Conductos de parapeto
- armarios
- etc. (lista no exhaustiva)

El mantenimiento, la reparación y la sustitución de estas mejoras deben correr a cargo del inquilino. La citada normativa de ampliación se tuvo en cuenta a la hora de calcular el alquiler de la construcción.

5.1.2. No se podrán realizar cambios estructurales, ampliaciones o conversiones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo por escrito del arrendador. El arrendatario deberá presentar para su aprobación, los planes de ampliación que sean susceptibles de aprobación y estén completos. La aprobación podrá ser denegada sin indicar los motivos.

5.1.3. En caso de que se introduzcan máquinas, equipos operativos pesados y mobiliario, deberán tenerse en cuenta las condiciones estructurales del edificio. El arrendatario debe informarse previamente sobre la carga admisible del suelo (capacidad de carga) o asegurarse de que así sea; los costos de los peritajes que puedan resultar necesarios correrán a cargo del arrendatario. El arrendatario deberá evitar a toda costa cualquier daño en los elementos del edificio que soporten o no la carga. Si, a pesar de todo, se produjeran tales daños, el arrendatario será plenamente responsable de su inmediata reparación/restauración y correrá con los gastos.

5.1.4. El arrendatario está obligado a tolerar sin indemnización el tendido de conductos, tuberías, cables, etc. en el techo o en el hueco del techo y en el suelo, que sirvan para el funcionamiento del edificio.

5.1.5. El arrendatario será responsable (incluso después de que el arrendador haya dado su consentimiento) de todos los perjuicios económicos, daños a la propiedad privada y daños personales al arrendador o a terceros que resulten como consecuencia de las obras de reforma, ampliación y transformación. El arrendatario está obligado a contratar un seguro de responsabilidad civil del constructor para las obras de ampliación y transformación que realice.

5.2. Gravámenes construcción

5.2.1. El arrendatario garantiza que no se registrará ningún gravamen de construcción por las mejoras realizadas. El arrendatario se compromete, en caso de que se registren derechos de retención del constructor derivados de las mejoras o transformaciones encargadas por el arrendatario, a proceder inmediatamente y sin que se le solicite (por ejemplo, mediante la constitución de una garantía) a la cancelación de dichos derechos de retención del constructor en el registro de la propiedad. Esta obligación ya existe en la fase de registro provisional/precautorio de cada derecho de retención del constructor.

5.2.2. Si el inquilino no cumple con su obligación de eliminar el derecho de retención de un contratista de obras a pesar de que el arrendador le ha solicitado por escrito que fije un plazo, ello da derecho al arrendador a rescindir el contrato de forma extraordinaria y a reclamar daños y perjuicios.

5.2.3. Todos los daños, costos y gastos incurridos por el Arrendador serán reembolsados íntegramente por el arrendatario.

5.2.4. En el caso de remodelaciones de mayor envergadura, el arrendador tiene derecho a exigir al arrendatario una garantía adecuada antes del inicio de la construcción para evitar o redimir los gravámenes de construcción registrados provisionalmente. Si no se aporta esta garantía en el plazo fijado por el Arrendador, no se aprobará el proyecto de construcción o transformación o caducará cualquier aprobación ya concedida.

5.3. Permisos oficiales

El arrendatario deberá obtener a sus expensas todos los permisos relacionados con el desarrollo, uso y explotación de la propiedad arrendada.

5.4. Uso y mantenimiento de la vivienda arrendada

5.4.1. El arrendatario está obligado a utilizar los espacios arrendados de conformidad con el art. 257f CO, es decir, con cuidado y consideración. El arrendatario está obligado a mantener los espacios alquilados y la terraza contigua de uso exclusivo en buen estado y limpios. El arrendatario deberá indemnizar los daños producidos a consecuencia de un uso no adecuado (incumplimiento del deber de cuidado) o de fuerza mayor. El arrendatario está obligado a calentar adecuadamente las habitaciones alquiladas y a ventilarlas transversalmente al menos dos veces al día en días laborables (sin ventilación continua). El arrendatario será plenamente responsable de los daños derivados del incumplimiento de este requisito (por ejemplo, infestación por hongos).

5.4.2. Si se causan daños a la propiedad o a sus instalaciones por transportes destinados al inquilino o por otras acciones del inquilino o de sus agentes, el inquilino deberá subsanar inmediatamente dichos daños de forma adecuada y a sus expensas, o informar de dichos daños sin demora al propietario, quien será responsable de subsanar dichos daños a expensas del inquilino.

5.4.3. En caso de que sea necesario realizar obras que sean responsabilidad del arrendador, el arrendatario está obligado a notificárselo inmediatamente y a aceptar dichas obras para evitar que aumenten los daños. En caso de no notificación, el arrendatario será responsable de los daños resultantes ante el arrendador.

5.4.4. El inmueble arrendado deberá utilizarse de tal forma que no se moleste ni ofenda a los demás inquilinos, vecinos y terceros. Incluso en el caso de un uso cuidadoso y considerado (o en el caso de la realización de trabajos adecuados), el arrendatario será responsable de cualquier reclamación realizada por otros arrendatarios o terceros (reducción proporcional del alquiler, daños y perjuicios, etc.), en la medida en que dichas reclamaciones se hagan valer justificadamente con referencia a las disposiciones legales pertinentes. A menos que se acuerde lo contrario, el arrendatario no está autorizado a utilizar lugares y locales fuera de la propiedad alquilada para trabajar u otros fines comerciales. El arrendatario no podrá aparcarse ni almacenar objetos de ningún tipo fuera de la propiedad alquilada.

5.5. Reparaciones

5.5.1. El mantenimiento (conservación y reparaciones menores) de los locales alquilados es responsabilidad del arrendatario hasta un importe de 300,00 CHF por reparación y en casos individuales. Las reparaciones menores, independientemente del importe de la factura, correrán íntegramente a cargo del arrendatario.

Se consideran reparaciones menores y/o sustituciones, independientemente del importe de la factura, que corren íntegramente a cargo del arrendatario, en particular, los siguientes puntos:

Cerraduras y manillas de puertas; cerraduras de armarios y otras cerraduras; interruptores, enchufes y fusibles eléctricos; bombillas, tubos fluorescentes, conexiones de teléfono, radio y televisión; correas, cuerdas, manivelas o mandos a distancia de persianas (de sol), enrollables y venecianas; juntas de grifos (de gas) u otros aparatos sanitarios y reparaciones sencillas de cisternas; cristales (sólo los cristales agrietados deben ser sustituidos a más tardar al final del período de alquiler); mangueras de ducha y asientos de inodoro, así como dispositivos de cambio y desgaste de sanitarios y aparatos similares; limpieza y desatasco de tuberías de desagüe y sifones hasta la conexión con la tubería principal, así como desagües de balcones y terrazas; limpieza o sustitución de filtros extractores, filtros defectuosos, sifones defectuosos. Sustitución de filtros extractores, placas de cocina defectuosas o dobladas; todas las reparaciones importantes que se deban a un uso excesivo, falta de cuidado, etc. Esto también se aplica si se encuentra una plaga. Esto también se aplica si hay daños causados por terceros.

5.5.2. El mantenimiento y las reparaciones, así como las renovaciones de las instalaciones y accesorios del arrendatario correrán a cargo de éste, en cualquier caso.

5.6. Entrega de llaves

Como el arrendatario ya está en la vivienda alquilada, se renuncia a la entrega de llaves.

5.7. Seguridad / Vigilancia

5.7.1. El arrendador contratará a sus expensas los seguros habituales de incendio, agua y responsabilidad civil del edificio para todo el edificio comercial.

5.7.2. Todos los seguros relacionados con el inmueble como los de robo, hurto, responsabilidad civil, interrupción funcionamiento, personal, mobiliario y almacén, deberán ser suscritos por el arrendatario y correrán a su cargo. El arrendatario es el único responsable de la seguridad (robo, hurto) y vigilancia del inmueble arrendado. Es obligatorio suscribir un seguro de responsabilidad civil.

5.7.3. El arrendador no se hace responsable de escaparates, vitrinas, cristales, revestimientos de paredes de cristal, rótulos de empresa, letreros luminosos, etc. Es responsabilidad del arrendatario asegurarse contra todo riesgo.

5.8. Rotulación / Concepto de rotulación / Rótulos de empresa

Los anuncios-letreros de empresa y publicitarios, carteles, etc., sólo podrán colocarse con el consentimiento del arrendador y únicamente en los lugares del edificio designados por el arrendador y de acuerdo al concepto de etiquetado.

Los costes correrán íntegramente a cargo del arrendatario. El arrendador decidirá sobre el color, tamaño, material, disposición y secuencia de la rotulación, pero se tendrán en cuenta los deseos del arrendatario en la medida de lo posible.

5.9. Normas internas para locales comerciales

El arrendatario se compromete a respetar las disposiciones del reglamento interno de los locales comerciales dictado por el arrendador, que puede regular, entre otras cosas, la entrega, la utilización de los montacargas, la recogida o el suministro de basuras, los horarios de apertura y cierre de las entradas del edificio, la rotulación uniforme de los buzones, etc.

6. DEVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA ALQUILADA

6.1. Disposiciones generales

Las propiedades arrendadas se entregarán al arrendador el día de término del arriendo en un estado limpio e impecable, así como reparada profesionalmente con todas las llaves (Art. 267 y 267a CO). El Arrendador redactará un protocolo que deberá ser firmado por ambas partes, en el que se haga constar el estado de la propiedad. El Arrendador tiene derecho a hacer reparar los desperfectos encontrados a costa del inquilino. Siempre que se le informe inmediatamente, el arrendatario también será responsable de los daños encontrados en los 20 días posteriores a la devolución de las propiedades y que no fueron detectados en el momento de la entrega.

6.2. Mejoras y obras de los arrendatarios

6.2.1. Todas las ampliaciones, reformas e instalaciones instaladas por el arrendatario a sus expensas (y con el consentimiento del arrendador) deberán amortizarse en su totalidad durante el período mínimo de duración del arrendamiento y deberán retirarse profesionalmente al final del arrendamiento a petición del arrendador y a expensas del arrendatario, a menos que sean asumidas incondicionalmente por un arrendatario sucesor o por el arrendador. La descripción de los acabados (punto 5.1.1.) y el plano de planta que figuran en el apéndice del presente contrato de arrendamiento harán fe. En ningún caso se podrá reclamar indemnización o sustitución alguna al arrendador, aunque éste haya dado su consentimiento a tabiques, ampliaciones, transformaciones, instalaciones, etc. El arrendador no será responsable de ningún daño.

6.2.2. El arrendatario dispondrá el desmontaje de tal forma que el bien arrendado pueda ser entregado al arrendador al término del contrato en el estado deseado por éste. Si el arrendatario incumple su obligación de devolver el bien arrendado en tiempo y forma conformes con el contrato, el arrendador no estará obligado a fijar un plazo de gracia para el cumplimiento de la obligación de devolución del bien. El arrendador tiene derecho, sin autorización judicial, a disponer que se lleven a cabo las obras y medidas necesarias a costa del arrendatario para que el inmueble arrendado quede en las condiciones mencionadas. Quedan reservadas otras reclamaciones por daños y perjuicios, en particular la obligación de pagar el alquiler hasta que se restablezca el estado conforme al contrato o hasta que la vivienda pueda ser alquilada de nuevo. El arrendatario también será responsable, a pesar de haber ejercido su derecho a resindir el contrato, de los daños y perjuicios reclamados por el siguiente arrendatario.

7. DISPOSICIONES ESPECIALES

7.1. Cesión del contrato de arriendo a un tercero

La cesión del contrato de arriendo a un tercero (263 CO) requiere el consentimiento por escrito del arrendador. Las condiciones de la cesión se comunicarán al arrendador. No se permite el acuerdo de un hand money (compensación por la cesión del arrendamiento sin contraprestación adecuada). En caso de pago en mano, el arrendador tendrá derecho a rescindir el contrato de arrendamiento en cualquier momento con un preaviso de seis meses.

7.2. Depósito / Fianza

Con el fin de garantizar todas las reclamaciones del Arrendador en virtud del presente contrato de arrendamiento (pagos de alquiler, daños y perjuicios en caso de rescisión anticipada del contrato de arrendamiento y por desgaste extraordinario, por incumplimiento de la obligación de dismantelar las mejoras del arrendatario, así como litigios y costas judiciales en relación con la ejecución de las reclamaciones del Arrendador o por otros motivos), el arrendatario deberá abrir o establecer una cuenta de depósito de alquiler -garantía bancaria- en una institución bancaria suiza por un importe de CHF 16.000,00 para toda la duración del contrato de arrendamiento. El pago de la fianza o la presentación del certificado original de la garantía bancaria se efectuará al inicio del arrendamiento. El arrendador deberá presentar la prueba correspondiente sin que se le solicite.

7.3. Derecho de inspección y mantenimiento del arrendador

Después de un previo acuerdo con el arrendatario, el Arrendador y sus agentes tendrán derecho a entrar o inspeccionar las propiedades alquiladas, comprobar su estado y realizar trabajos de mantenimiento y reparación durante los horarios normales de trabajo con el fin de negociar un nuevo alquiler.

7.4. Debido a las reformas en curso, el arrendador concede al arrendatario una indemnización de 2 meses de alquiler neto por un importe de 8.920,00 CHF (alquiler actual). El arrendatario enviará a la arrendadora la factura correspondiente, indicando los detalles del pago.

Con este pago quedan saldadas todas las reclamaciones por daños/ convenios, siguientes obras de renovación en este año (2023).

No se efectuará ningún otro aumento del alquiler debido a las obras de renovación actualmente en curso; es decir, en el alquiler básico (1.1. y 4.1.) ya están incluidas las inversiones de revalorización.

7.5. Cláusula diplomática

El arrendatario estará facultado para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada al Arrendador con ese fin y con, a lo menos treinta días de anticipación a la fecha en que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas o consulares entre Suiza y República de Chile, debiese cerrarse la Embajada de Chile en Suiza y/o la Sección Consular de Berna. En dicho evento, el arrendatario solo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble, sin que el Arrendador tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato. Si existieren rentas pagadas por adelantado, el Arrendador deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a la fecha en que va a operar dicho término anticipado.

No obstante, cualquier disposición en contrario, explícita en este contrato de arrendamiento de fecha 6 de febrero de 2022 no se considerará que el arrendatario, al celebrar este contrato con la arrendadora, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano reconocido como tal por Suiza, de acuerdo con el derecho Internacional y las leyes del país receptor.

8. DISPOSICIONES FINALES

8.1. Traspaso de derechos y obligaciones

Todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato se transferirán mutuamente a los posibles sucesores legales.

8.2. Modificaciones contractuales

Las modificaciones y suplementos del presente contrato de arriendo, así como de la descripción de la interfaz y de los planos, deberán realizarse por escrito. Esto también se aplica a la cancelación de este requisito de forma escrita.

8.3. Ejecución

El presente contrato de arrendamiento está ejecutado y firmado en dos ejemplares idénticos.

8.4. Dirección postal

Hasta su revocación por carta certificada al Arrendador, se considerará como domicilio de entrega legalmente válido del arrendatario la siguiente dirección:

Embajada de Chile, Eigerplatz 5, 3007 Bern

8.5. Legislación aplicable

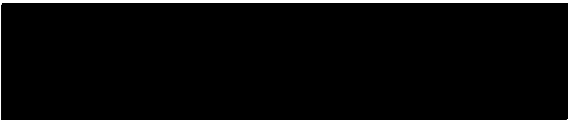
8.5.1. Se aplicará exclusivamente el derecho suizo. En la medida en que el presente contrato no contenga disposiciones o no contenga disposiciones contrarias, se aplicará el Art. 253 y siguientes del Código Suizo de Obligaciones sobre Alquiler y Arrendamiento.

8.5.2. Para cualquier litigio derivado del presente contrato, las partes se someten a las autoridades y tribunales competentes del lugar del asunto situado en Berna.

Bern, 2023 / map

Arrendatario
Embajada de Chile

Arrendador:
Von Graffenried AG Liegenschaften


Embajador Frank Tressler

Anexos: (partes integrantes del presente contrato): Anexo 1: Plano



VON GRAFFENRIED
LIEGENSCHAFTEN

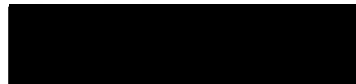
**Geschäfts- und Wohnhaus
Eigerplatz 5, 3007 Bern**

MIETVERTRAG

zwischen

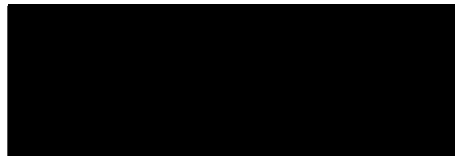
Eigentümerin /
Vermieterin:

Francriwa AG
c/o Von Graffenried AG Treuhand



vertreten durch:

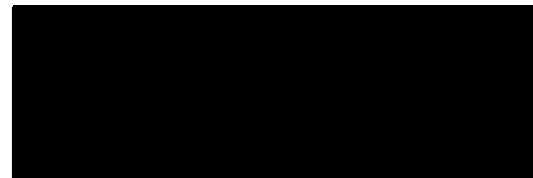
Von Graffenried AG Liegenschaften



und

Mieterin:

Botschaft der Republik Chile
in der Schweiz
Botschafter Frank Tressler
Eigerplatz 5
3007 Bern





Geschäfts- und Wohnhaus Eigerplatz 5, 3007 Bern

Eigentümerin / Vermieterin: Francrwa AG, c/o Von Graffenried AG Treuhand,
[REDACTED]

vertreten durch: Von Graffenried AG Liegenschaften
[REDACTED]

Mieterin: Botschaft der Republik Chile, Eigerplatz 5, 3007 Bern

1. MIETSACHE

1.1. Mietflächen

Die Vermieterin vermietet der Mieterin in der oben bezeichneten Liegenschaft folgende Fläche, deren Lage und Grösse in den beigehefteten Grundrissplänen ersichtlich sind.

Liegenschaft	Geschoss	Nutzung	Nutzfläche ca. m2	Basismiete p.a. gerundet
Eigerplatz 5, 3007 Bern	12. OG	Büroräume	168 m2	CHF 39'480
Eigerplatz 5, 3007 Bern	12. OG	Büroräume	63 m2	CHF 14'808
Eigerplatz 5, 3007 Bern	1./2. UG	Einstellhallenplätze		CHF 5'220
Total				CHF 59'508

1.2. Flächenberechnung

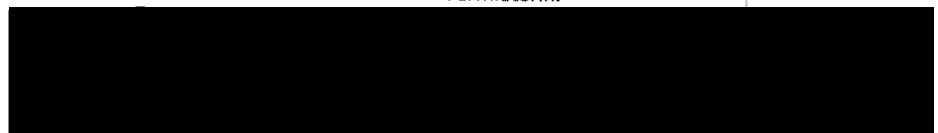
Bei der vermieteten Nutzfläche handelt es sich um die nutzbare Mietfläche ohne Umfassungswänden und inklusive interne Wandquerschnitte. Die Flächenangaben sind Zirkagrößen, welche auf die Berechnung des Nettomietzinses keinen Einfluss haben. Eine Mietzinsveränderung aufgrund eines anderen Flächenergebnisses durch Nachmessen ist ausgeschlossen. Die Mieterin bestätigt, dass sie das Mietobjekt vor der Vertragsunterzeichnung besichtigt oder in anderer Weise überprüft hat, dass es für den angestrebten Gebrauchs- bzw. Verwendungszweck geeignet ist.

2

VISUM

Mieterin:

Vermieterin:





1.3. Verfügungsrecht

Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass das Verfügungsrecht über die Fassaden-, Dach- und Zugangsflächen, welche die Mieträume abgrenzen, ausschliesslich bei der Vermieterin liegt.

2. VERWENDUNGSZWECK

2.1. Nutzung

Die Mieterin ist berechtigt, die gemieteten Flächen als Geschäftsräume der Chilenischen Botschaft und Konsularische Abteilung (Büronutzung) einzurichten und zu verwenden.

3. MIETBEGINN, ÜBERGABE, MIETDAUER, OPTION, KÜNDIGUNG

3.1. Mietbeginn

Die Miete und Zahlungspflicht beginnt am 1. August 2023.

3.2. Übergabetermin und -zustand

3.2.1. Da die Mieterin die Räumlichkeiten schon nutzt, findet keine Übergabe statt. Die Räumlichkeiten werden im aktuellen Zustand übergeben. Es werden keine vermietetseitigen Renovationen und Instandstellung vorgenommen.

3.3. Mietdauer und Kündigung

Das Mietverhältnis ist befristet und endet ohne vorangehende Kündigung per 31. Juli 2028 – vorbehaltlich des Optionsrechtes gemäss Ziffer 3.4.

3.4. Optionsrechte

3.4.1. Dem Mieter wird ein echtes Optionsrecht für die Mietvertragsverlängerung von fünf Jahre vom 1. August 2028 bis am 31. Juli 2033 gewährt.

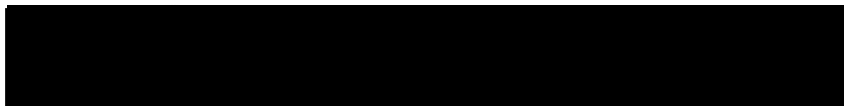
3.4.2. Das entsprechende Optionsrecht muss durch die Mieterin bis spätestens je 12 Monate vor Ablauf der Mindestmietdauer, d.h. bis spätestens 31. Juli 2027, bei der Vermieterin durch eingeschriebenen Brief geltend gemacht werden. Anschliessend verwirkt das Optionsrecht und das Mietverhältnis endet per 31. Juli 2028.

3.4.3. Das Optionsrecht steht der Mieterin ad personam zu und ist unübertragbar. Das Optionsrecht kann somit nur von der Mieterin und nur unter der Bedingung ausgeübt werden, dass die Mieterin das Mietverhältnis im Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechtes nicht auf einen Dritten übertragen oder untervermietet hat.

VISUM

Mieterin:

Vermieterin:





4. MIETZINS UND NEBENVERPFLICHTUNGEN

4.1. Basismiete

Die jährliche Basismiete (Jahresnettomietzins) beträgt **CHF 59'508.00** (vgl. Ziffer 1.1. hiervor) und darf nicht unterschritten werden.

4.2. Mietzinsanpassungen

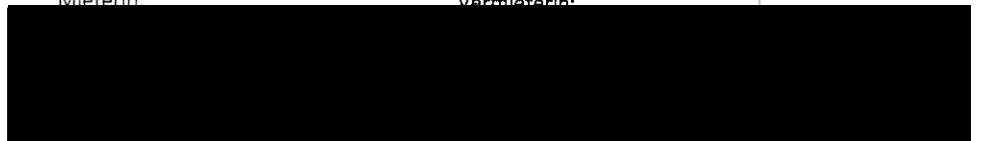
4.2.1. Der Basismietzins (Jahresnettomietzins gemäss Ziffer 1.1. und 4.1.) basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) des Bundesamtes für Statistik (BFS) vom 31. Mai 2023, 106.3 Punkte, Basis Dezember 2020 = 100 Punkte. Die Parteien sind berechtigt, den Basismietzins einmal jährlich mit einer Anzeigefrist von einem Monat auf einen beliebigen Zeitpunkt (in der Regel per 1. Januar), erstmals per 1. Januar 2025, der inzwischen eingetretenen Indexveränderung zu 100 % anzupassen. Für die Berechnung ist vom Basisindex (106.3 Punkte) und vom Indexstand Oktober des vorangehenden Jahres auszugehen. Der vereinbarte jährlich Basismietzins von CHF 54'288.00 (vgl. Ziffer 1.1. und 4.1. hiervor) darf nicht unterschritten werden; er gilt als Mindestmietzins.

4.2.2. Mehrleistungen der Vermieterin (z.B. wertvermehrende Investitionen, umfassende Überholungen etc.) können auch während der Mindestmietdauer geltend gemacht werden. Solche Mietzinserhöhungen erfolgen unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist und werden der Mieterin in der dafür vorgeschriebenen Form mitgeteilt.

4.2.3. Bei Bedarf können Akonto- oder Pauschalbeiträge für Heiz- und Betriebskosten auch während der Mindestmietdauer unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist in der dafür vorgeschriebenen Form angepasst werden.

4.3. Heiz- und Betriebskosten

4.3.1. In der Basismiete nicht inbegriffen und von der Mieterin zusätzlich zu bezahlen sind alle Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten gemäss Art. 5 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) sowie die Kosten für das Entkalken allfälliger Boiler (alle drei Jahre). Darunter fallen Kosten für Brennstoffe und Energie (Fernwärme), Elektrizität zum Betrieb der Heizungsanlage, periodische Revision und Wartung der Heizungsanlage und Verbrauchserfassung VHKA (inkl. Wartung und Abrechnungskosten). Zudem stellt der Vermieter seinen Aufwand für Verwaltungsarbeit (z.B. Einkauf, Überwachung, Rechnungsführung, Abrechnung etc.) im Zusammenhang mit den Heiz- und Betriebskosten in der Höhe von 4 % der Abrechnungssumme, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, in Rechnung.





4.3.2. Betriebskosten

Die Mieterin trägt zusätzlich zum Nettomietzin die auf ihrem Mietobjekt anfallenden Betriebskosten. Zu den Betriebskosten gehören:

Akonto:

Wasser inkl. Aufbereitung, Abwasser, Kanalisation / Kehricht-/Grünabfuhrgebühr / Service Waschküchengeräte (Waschmaschine/Tumbler/Trocknungsgeräte) / Service Abwasserpumpe / Service Lüftungsanlage / Sicherheit (Brandmeldeanlagen, Feuerlöscher, Feuerlöschposten, Sicherheitskontrollen, Alarmepfang- und bereitschaft) / Honorar für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung (4 %) zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Pauschal:

Strom allgemein / Hauswartung (inkl. Treppenhausreinigung und Schneeräumung, Sozialleistungen, Hauswartspesen, Miete Hauswartgeräte), Gartenunterhalt / Liftservice-Abonnemente

4.3.3. Jeweils per Ende April eines jeden Jahres erstellt die Vermieterin eine Abrechnung über die effektiven Heiz- und Betriebskosten, deren Saldo nach vorgelegter Abrechnung innert 30 Tagen auszugleichen ist. Die Mieterin ist berechtigt, die Gesamtabrechnung mit den Rechnungsbelegen während 30 Tagen bei der Vermieterin einzusehen. Nach Ablauf von 30 Tagen seit Zustellung der Abrechnung gilt diese als genehmigt.

4.3.4. Die Vermieterin behält sich vor, aufgrund der Abrechnungen die Akonto- und Pauschalzahlungen gemäss Ziffer 4.5. neu festzulegen, und zwar auch während der Mindestvertragsdauer.

4.4. Mehrwertsteueroptierung

4.4.1. Das Mietobjekt ist zum heutigen Zeitpunkt der Mehrwertsteuer nicht unterstellt (optiert). Die Vermieterin behält sich das Recht vor, das Mietobjekt zu einem späteren Zeitpunkt zu optieren (d.h. der Mehrwertsteuer zu unterstellen), und zwar auch während der Mindestvertragsdauer und unabhängig von Kündigungsfristen und -terminen.

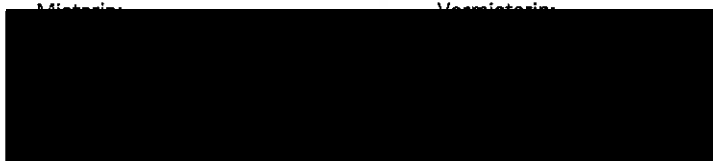
4.4.2. Sollte sich die Vermieterin für die Optierung entscheiden, versteht sich der vereinbarte Mietzins und die Heiz- und Betriebskosten netto ohne Mehrwertsteuer.

4.4.3. Sollte die Vermieterin eine Optierung prüfen, verpflichtet sich die Mieterin, ihr alle dafür relevanten Unterlagen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

VISUM

Mieterin:

Vermieterin:





4.4.4. Unterstellt die Vermieterin die Mietsache der Pflicht zur Entrichtung der Mehrwertsteuer, so zeigt sie dies der Mieterin mindestens einen Monat im Voraus in geeigneter Form an. Die Mieterin verpflichtet sich in der Folge, ab dem Zeitpunkt der Unterstellung des Mietobjekts unter die MWST-Pflicht – zusätzlich zum vereinbarten Nettomietzins und den Heiz- und Betriebskosten – die Mehrwertsteuer zum dannzumal gültigen Satz zu entrichten. Anpassungen des gesetzlichen MWST-Satzes werden auf den Zeitpunkt, auf den die Änderungen des MWST-Satzes in Kraft tritt, auf die Mieterin überwält.

4.4. Zahlungsweise

Die Mieterin hat den Mietzins sowie die Heiz- und Betriebskostenakonto/pauschalen monatlich jeweils im Voraus (spätestens bis zum ersten eines jeden Monats) an die Vermieterin wie folgt zu bezahlen (Fälligkeitsdatum).

Nettomiete Büro mtl.	CHF	4'524
Nettomiete Parkplatz (3) mtl.	CHF	435
Heiz- und Betriebskosten akonto	CHF	401
Nebenkostenpauschale	CHF	195
Liftkosten pauschal	CHF	95
Monatliche Bruttomiete	<u>CHF</u>	<u>5'650</u>

Die oben angesetzten Heiz- und Betriebskosten-Akonti werden aufgrund der laufend gestiegenen Kosten (insbesondere der Heizkosten) nicht ausreichen. Dies ist dem Mieter bewusst. Er ist bereit, entsprechende Nachzahlungen zu leisten.

4.5. Verzugszins

Die Vermieterin ist berechtigt, für zu spät geleistete Zahlungen gemäss Ziffer 4.5. einen Verzugszins von 5% zu verrechnen. Die Mieterin ist verpflichtet, eine Verzugszinsrechnung innert 10 Tagen nach Erhalt zu begleichen.

4.6. Betriebskosten

Steuern, Gebühren und andere (öffentliche) Abgaben sowie Betriebskosten für Elektrizität, Telefon, usw., die ausschliesslich den Geschäftsbetrieb der Mieterin betreffen, sind von dieser direkt zu bezahlen. Dies gilt auch dann, wenn solche Kosten bei der Vermieterin erhoben werden (z.B. die Kehrichtgrundgebühren).





4.7. Mehrleistungen (Investitionen) der Vermieterin

Mehrleistungen, sofern von der Mieterin gewünscht und von der Vermieterin während der Vertragsdauer auf freiwilliger Basis erbracht, können zu einer Erhöhung des Basismietzinses führen, wenn der Mieterin dadurch ein entsprechender Vorteil entsteht. Die Einzelheiten dazu sind in einem schriftlichen Nachtrag zum Mietvertrag festzuhalten.

5. **AUSBAU UND GEBRAUCH DER MIETSACHE**

5.1. Rohbaumiete / Mieterseitiger Ausbau

5.1.1. Die Räumlichkeiten werden grundsätzlich im Rohbau vermietet. Der Vermieterseitige Ausbau ist wie folgt:

- Decke Beton roh
- Umfassungswände Grundputz roh
- Vollausgebaute Toilettenanlage
- Vollausgebaute Küchen
- Stromverteilungstableau auf Etage
- Sonnerie und Gegensprechanlage
- Heizradiatoren mit Thermostatventilen
- Metallfenster mit Lamellenstoren und Kurbel

Die vorhanden Trennwände gelten als Mieterausbau (gemäss Grundrissplan). Diese müssen aber bei Mietvertragsende nicht entfernt werden.

Alle anderen bereits vorhanden Ausbauten wie z. B.:

- Bodenbeläge
- Sämtliche Elektrische Installationen (inkl. EDV-Anlagen)
- Wandbeläge (Abrieb, Tapeten usw.)
- Brüstungskanäle
- Schränke
- usw. (Aufzählung nicht abschliessend)

gelten als Mieterausbau. Unterhalt, Instandstellung und Ersatz dieser Ausbauten müssen von der Mieterin auf eigene Kosten vorgenommen werden.

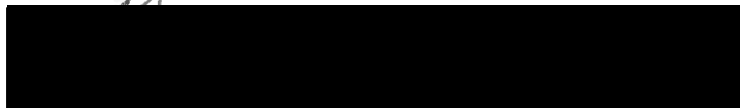
Bei der Bemessung des Basismietzinses wurde die oben erwähnten Ausbauregelung berücksichtigt.

5.1.2. Ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Vermieterin dürfen am Mietobjekt keine baulichen Änderungen, Aus- oder Umbauten vorgenommen werden. Die Mieterin hat der Vermieterin die bewilligungsfähigen und vollständigen Ausbaupläne zur Genehmigung vorzulegen. Die Zustimmung kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden.

VISUM

Mieterin:

Vermieterin:





- 5.1.3. Beim Einbringen von Maschinen, schweren Betriebseinrichtungen und Möbeln ist den statischen Gegebenheiten des Gebäudes zwingend Rechnung zu tragen. Die Mieterin hat sich vorgängig über die zulässige Bodenbelastung (Traglast) zu informieren bzw. abzusichern; die Kosten für allfällig nötig werdende Expertisen gehen zu Lasten der Mieterin. Allfällige Schäden an tragenden oder nichttragenden Gebäudeelementen hat die Mieterin in jedem Fall zu vermeiden. Kommt es dennoch zu solchen Schäden, haftet die Mieterin vollumfänglich und ist für die unverzügliche Instandsetzung/Wiederherstellung auf eigene Kosten verantwortlich.
- 5.1.4. Die Mieterin ist verpflichtet, an der Decke bzw. im Deckenhohlraum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln, etc., welche der Erschliessung des Gebäudes dienen, entschädigungslos zu dulden.
- 5.1.5. Die Mieterin haftet (auch nach Erteilung der Zustimmung durch die Vermieterin) für alle Vermögens-, Sach- und Personenschäden bei der Vermieterin oder bei Dritten, die aus baulichen Veränderungen, Aus- und Umbauarbeiten entstehen. Die Mieterin ist verpflichtet, für die mieterseitigen Aus- und Umbauarbeiten eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschliessen.
- 5.2. Bauhandwerkerpfandrechte
- 5.2.1. Die Mieterin gewährleistet, dass für die Mieterausbauten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Die Mieterin verpflichtet sich, im Falle der Anmeldung von Bauhandwerkerpfandrechten, welche als Folge der von ihr in Auftrag gegebenen Mieterausbauten oder Umbauten erfolgen, umgehend und unaufgefordert (z.B. durch Sicherheitsleistung) die Löschung dieser Bauhandwerkerpfandrechte im Grundbuch zu bewirken. Diese Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufigen/vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechts.
- 5.2.2. Verletzt die Mieterin ihre Pflicht zur Beseitigung eines Bauhandwerkerpfandrechts trotz schriftlicher Aufforderung der Vermieterin mit Fristansetzung, so berechtigt dies die Vermieterin zur ausserordentlichen Vertragsauflösung und zur Geltendmachung von Schadenersatz-forderungen.
- 5.2.3. Allfällige für die Vermieterin entstehende Schäden, Kosten und Umtriebe hat die Mieterin vollumfänglich zu ersetzen.
- 5.2.4. Bei grösseren Investitionen ist die Vermieterin berechtigt, vor Baubeginn von der Mieterin eine angemessene Sicherstellung zur Vermeidung bzw. Ablösung von vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen. Wird diese Sicherstellung nicht innert der von der Vermieterin angesetzten Frist geleistet, so wird dem Bau- oder Umbauvorhaben nicht zugestimmt bzw. wird eine bereits erteilte Zustimmung hinfällig.

VISUM

Mieterin:

Vermieterin:





5.3. Behördliche Bewilligungen

Alle mit dem Ausbau, der Benützung und dem Betrieb der Mietsache zusammenhängenden Bewilligungen hat die Mieterin auf eigene Kosten selbst zu besorgen.

5.4. Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

- 5.4.1. Die Mieterin ist verpflichtet, die gemieteten Räumlichkeiten im Sinne von Art. 257f OR zu benutzen – d.h. mit Sorgfalt und Rücksicht. Die Mieterin ist gehalten, die gemieteten Räumlichkeiten sowie die angrenzende Terrasse zur ausschliesslichen Nutzung in gutem und sauberem Zustand zu halten. Sie ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung (Verletzung der Sorgfaltspflicht) oder höherer Gewalt sind, schadenersatzpflichtig. Die Mieterin ist verpflichtet, die Mieträume angemessen zu beheizen und werktags mindestens zweimal täglich quer zu lüften (kein Dauerlüften). Für Schäden aus Missachtung dieser Vorschrift (z.B. Pilzbefall) ist die Mieterin vollumfänglich haftbar.
- 5.4.2. Entstehen durch Transporte, die für die Mieterin bestimmt sind, oder durch andere Handlungen der Mieterin oder ihrer Beauftragten Beschädigungen an der Liegenschaft oder deren Einrichtungen, so hat die Mieterin diese sofort, unter gleichzeitiger Meldung an die Vermieterin, sachgemäss und auf eigene Kosten zu beheben, oder diese ohne Verzug der Vermieterin anzuzeigen, welche für die Behebung dieser Schäden auf Kosten der Mieterin besorgt ist.
- 5.4.3. Sind Arbeiten nötig, die der Vermieterin obliegen, ist die Mieterin zur Vermeidung von wachsendem Schaden verpflichtet, der Vermieterin sofort Anzeige zu erstatten und diese Arbeiten zu dulden. Bei Nichtanzeige haftet die Mieterin für den der Vermieterin daraus entstehenden Schaden.
- 5.4.4. Die Mietsache ist so zu gebrauchen, dass die Mitmieter, Nachbarn und Dritte weder gestört werden, noch Anstoss nehmen können. Die Mieterin haftet auch bei sorgfältigem und rücksichtsvollem Gebrauch (bzw. bei der Ausführung von entsprechenden Arbeiten) für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellte Ansprüche (verhältnismässige Mietzinsreduktion, Schadenersatz, etc.), soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden. Ohne anderweitige Vereinbarung ist der Mieterin die Benützung von Plätzen und Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes zu Arbeits- oder sonstigen Betriebszwecken nicht gestattet. Ausserhalb des Mietobjektes darf die Mieterin keine Gegenstände irgendwelcher Art abstellen oder lagern.





5.5. Reparaturen

- 5.5.1. Die Instandhaltung (Unterhalt und kleinere Reparaturen) der gemieteten Räumlichkeiten ist bis zum Betrag von CHF 300.00 pro Reparatur und im Einzelfall Sache der Mieterin. Als kleine Ausbesserungen, unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag, welche vollumfänglich durch die Mieterin zu tragen sind, gelten insbesondere das Instandhalten und/oder Ersetzen der folgenden Punkte:

Türschlösser und -griffe; Schrank- und andere Schlösser; elektrische Schalter, Steckdosen und Sicherungen; Glühlampen, Leuchtrohren, Telefon-, Radio- und Fernsehanschlüsse; Gurten, Seile, Kurbeln oder Fernbedienungen von (Sonnen-)Storen, Rollläden und Zugjalousien; Dichtungen an (Gas-)Hähnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen; Glasscheiben (bloss gesprungene Scheiben sind spätestens bei Beendigung der Miete zu ersetzen); Brauseschläuche und WC-Brillen sowie von sanitären Umstell- und Verschleissapparaturen und ähnlichen Vorrichtungen; Reinigen und Entstopfen der Abflussleitungen und Siphons bis zum Anschluss an die Hauptleitung, ebenso die Balkon- und Terrassenabläufe; Reinigen bzw. Ersetzen der Abzugsfilter, defekter oder verbogener Kochherdplatten; alle grösseren Reparaturen, die auf übermässige Beanspruchung, mangelnde Sorgfalt usw. zurückzuführen sind. Dies trifft auch zu, wenn eine Schädigung durch Dritte vorliegt.

- 5.5.2. Unterhalt und Reparaturen sowie Erneuerungen der mieterseitigen Ausbauten gehen in jedem Falle zu Lasten der Mieterin.

5.6. Schlüsselübergabe

Da die Mieterin bereits in den Mietobjekt ist, wird auf eine Schlüsselübergabe verzichtet.

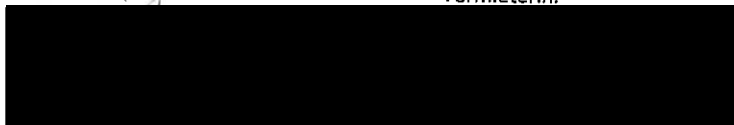
5.7. Versicherungen / Überwachung

- 5.7.1. Die Vermieterin schliesst auf ihre Kosten die üblichen Feuer-, Gebäudewasser- und Gebäudehaftpflicht-Versicherungen für das gesamte Geschäftshaus ab.
- 5.7.2. Alle den Betrieb betreffende Versicherungen, wie z.B. Einbruch-, Diebstahl-, Haftpflicht-, Betriebsunterbruch-, Personal-, Mobiliar und Warenlager-Versicherungen, sind durch die Mieterin abzuschliessen und gehen zu Lasten der Mieterin. Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl) und die Überwachung der gemieteten Räume ist die Mieterin alleine verantwortlich. Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung ist obligatorisch.
- 5.7.3. Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für Schaufenster, Schaukästen, Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmenschilder, Leuchtschriften, usw. Es ist Sache der Mieterin, für eine umfassende Versicherungsdeckung besorgt zu sein.

VISUM

Mieterin:

Vermieterin:





5.8. Beschriftungen / Beschriftungskonzept / Firmenschilder

Firmen- und Reklameschilder, Plakate, usw., dürfen nur mit Genehmigung der Vermieterin und nur an den von ihr bestimmten Stellen des Gebäudes im Rahmen des Beschriftungskonzeptes angebracht werden.

Die Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Mieterin. Über die Farbe, Grösse, Material, Anordnung und Reihenfolge der Beschriftung entscheidet die Vermieterin, wobei jedoch den Wünschen der Mieterin soweit möglich Rechnung getragen wird.

Sollten bei einer Fassadensanierung die Beschilderungen entfernt werden müssen, gehen die Demontage- und Wiedermontagekosten vollumfänglich zu Lasten der Mieterin.

5.9. Hausordnung für Geschäftsliegenschaften

Die Mieterin verpflichtet sich, die Bestimmungen einer allfälligen, von der Vermieterin erlassenen Hausordnung für Geschäftsliegenschaften einzuhalten, die u.a. Anlieferung, Benützung der Warenlifte, Kehrriechtabfuhr bzw. Bereitstellung des Kehrriechts, Öffnungs- und Schliesszeiten der Hauseingänge, einheitliche Beschriftung von Briefkastenanlagen, etc., regeln kann.

6. RÜCKGABE DER MIETSACHE

6.1. Allgemeine Bestimmungen

Die Mietsache ist der Vermieterin am Tage der Beendigung des Mietverhältnisses in gereinigtem und einwandfreiem Zustand sowie fachmännisch instandgestellt mit allen Schlüsseln zu übergeben (Art. 267 und 267a OR). Die Vermieterin fertigt ein Protokoll aus, das den Zustand der Mietsache festhält. Es ist von beiden Parteien zu unterzeichnen. Die Vermieterin ist berechtigt, festgestellte Schäden zu Lasten der Mieterin beheben zu lassen. Zeigen sich während 20 Tagen nach der Rückgabe Schäden, die bei der Abnahme der Mietsache nicht sofort erkennbar waren, so haftet die Mieterin auch für diese, sofern sie ihr sofort mitgeteilt werden.

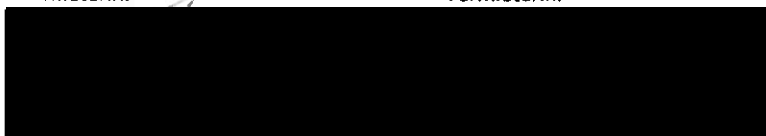
6.2. Mieterseitige Ausbauten und Investitionen

6.2.1. Ausbauten, Umbauten und Installationen, welche durch die Mieterin auf eigene Kosten (und mit Zustimmung der Vermieterin) eingebaut wurden, sind während der Mindestdauer des Mietverhältnisses vollständig abzuschreiben und müssen bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Verlangen der Vermieterin auf Kosten der Mieterin fachmännisch entfernt werden, sofern sie nicht von einem/einer Nachfolgemietler/in oder durch die Vermieterin vorbehaltlos übernommen werden. Massgebend ist der Ausbaubeschrieb (Punkt 5.1.1.) und der nach Grundrissplan im Anhang dieses Mietvertrages.

VISUM

Mieterin:

Vermieterin:





Es besteht in keinem Fall ein Entschädigungs- oder Ersatzanspruch gegenüber der Vermieterin, selbst wenn diese für Trennwände, Ausbauten, Umbauten, Installationen, usw. ihr Einverständnis erteilt hat.

- 6.2.2. Der mieterseitige Rückbau ist zeitlich so zu veranlassen, dass das Mietobjekt der Vermieterin per Vertragsablauf in dem von ihr gewünschten Zustand übergeben werden kann. Verletzt die Mieterin ihre Pflicht, die Mietsache rechtzeitig in vertragskonformem Zustand zurückzugeben, so ist die Vermieterin nicht verpflichtet, zur Erfüllung der Rückgabepflicht eine Nachfrist anzusetzen. Sie ist ohne richterliche Ermächtigung berechtigt, die zur Herstellung des erwähnten Zustandes notwendigen Arbeiten und Massnahmen auf Kosten der Mieterin zu veranlassen. Vorbehalten bleiben sodann weitergehende Schadenersatzansprüche, insbesondere eine dem Mietzins entsprechende Zahlungspflicht bis zur Herstellung des vertragskonformen Zustandes oder bis zur Wiedervermietung. Die Mieterin haftet auch für den allfällig von einer Nachfolgemieterschaft geltend gemachten Schaden wegen Verzögerungen oder wenn diese von einem Recht auf Vertragsrücktritt Gebrauch macht.

7. **BESONDERE BESTIMMUNGEN**

7.1. Übertragung des Mietvertrages auf einen Dritten

Die Übertragung des Mietvertrages auf einen Dritten (263 OR) bedarf der schriftlichen Zustimmung durch die Vermieterin. Die Bedingungen der Übertragung sind der Vermieterin offen zu legen. Die Vereinbarung eines Handgeldes (Entschädigung für die Übertragung des Mietvertrages ohne adäquate Gegenleistung) ist nicht erlaubt. Im Falle eines Handgeldes ist die Vermieterin berechtigt, den Mietvertrag jederzeit unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zu kündigen.

7.2. Kautions / Sicherheitsleistung

Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Vermieterin aus dem vorliegenden Mietvertrag (Mietzinszahlungen, Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung und zufolge ausserordentlicher Abnützung, wegen Verletzung der Rückbauverpflichtung von Mieterausbauten sowie Prozess- und Anwaltskosten im Zusammenhang mit der Durchsetzung von Ansprüchen der Vermieterin oder aus andern Gründen) hat die Mieterin ein Mietzinskautionenkonto oder eine Bankgarantie bei einem schweizerischen Bankinstitut in der Höhe von **CHF 16'000.00** für die gesamte Dauer des Mietvertrages zu eröffnen bzw. zu errichten. Die Zahlung der Sicherheitsleistung oder Einreichung der Originalurkunde der Bankgarantie hat bis zum Mietbeginn zu erfolgen. Der Vermieterin ist ein entsprechender Nachweis unaufgefordert auszuhändigen.

VISUM

Mieterin:

Vermieterin:



7.3. Besichtigungs- und Unterhaltsrecht der Vermieterin

Die Vermieterin und ihre Beauftragten sind berechtigt, die Mieträume bei Wiedervermietungsverhandlungen, zur Prüfung des Zustandes und zur Ausführung von Unterhalts- und Reparaturarbeiten nach vorheriger Anmeldung zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten bzw. zu besichtigen.

7.4. Entschädigung aufgrund Liegenschaftssanierung 2022/2023

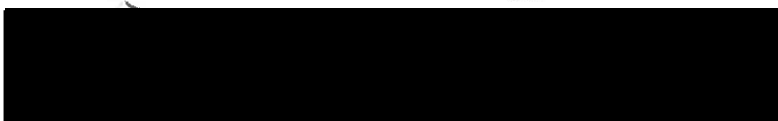
Aufgrund der laufenden Sanierung gewährt die Vermieterin der Mieterin eine Inkonvenienzentschädigung von 2 Monatsnettomieten in der Höhe von CHF 8'920.— (aktueller Mietzins). Die Mieterin hat der Vermieterin eine entsprechende Rechnung, unter Angabe der Zahlungsverbindung zuzustellen. Mit dieser Zahlung sind per Saldo aller Ansprüche sämtliche mieterseitigen Forderungen/Schadenersatzanprüche/Inkonvenienzen usw., auch für die noch folgenden Sanierungsarbeiten in diesem Jahr (2023), abgegolten.

Eine weitere Mietzinserhöhung wird aufgrund der zurzeit noch laufenden Sanierung nicht mehr vorgenommen; d. h. in der Basismiete (1.1. und 4.1.) sind die wertvermehrenden Investitionen bereits eingerechnet.

7.5. Spezialklausel Botschaft

Sollte aus institutionellen Gründen des entsendenden Landes, aus Sicherheitsgründen, aufgrund höherer Gewalt, oder wegen Beendigung der diplomatischen Beziehungen zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Republik Chile die Botschaft von Chile in der Schweiz geschlossen werden, ist die Mieterin berechtigt, den Mietvertrag durch schriftliche Mitteilung an die Vermieterin, spätestens 30 Tage vor des in Kraft tretenden Datums, zu kündigen. Die Vermieterin hat bei vorzeitiger Auflösung des Mietvertrages infolge oben genannter Punkte keinen Anspruch auf Entschädigung. Zu viel bezahlte Mietzinse hat die Vermieterin der Mieterin nach Beendigung des Mietverhältnisses zurück zu zahlen.

Ungeachtet anderslautender oder impliziter Bestimmungen des Mietvertrages vom 6. Februar 2002 wird nicht davon ausgegangen, dass die Mieterin beim Abschluss dieses Mietvertrages mit der Vermieterin auf die Privilegien und Immunitäten verzichtet, welche ihr als souveräner und von der Schweiz anerkannter Staat zustehen, im Einklang mit dem internationalen Recht und den Gesetzen des Empfangslandes.





8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

8.1. Übertragung von Rechten und Pflichten

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind gegenseitig auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen.

8.2. Vertragsänderungen

Änderungen und Nachträge des vorliegenden Mietvertrages sowie des Schnittstellenbeschriebes und der Grundrisspläne bedürfen der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformvorbehalts.

8.3. Vertragsausfertigung

Der vorliegende Mietvertrag wird in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet.

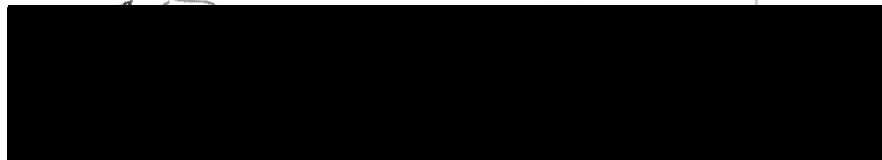
8.4. Korrespondenzadresse

Bis zum Widerruf durch eingeschriebenen Brief an die Vermieterin gilt die nachfolgende Adresse als rechtsgültiges Zustelldomizil der Mieterin:

- Botschaft der Republik Chile, Eigerplatz 5, 3007 Bern

8.5. Anwendbares Recht

- 8.5.1. Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht. Soweit dieser Vertrag keine oder keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten Art. 253 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes über Miete und Pacht.





8.5.2. Für allfällige aus diesem Vertrag entstehende Streitigkeiten unterwerfen sich die Parteien den zuständigen Behörden und Gerichten am Ort der gelegenen Sache in Bern.

Bern, ^{1.08.23}..... 2023 / map

Die Mieterin:
Botschaft der Republik Chile
Botschafter Frank Tressler

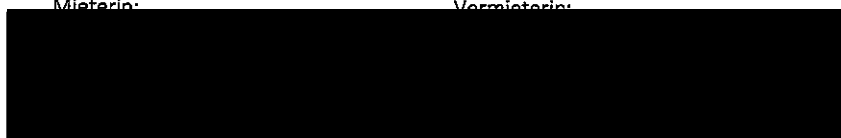
Für die Vermieterin:
Von Graffenried AG Liegenschaften

Beilagen: (integrierende Bestandteile dieses Vertrages):
Anhang 1: Grundrissplan

VISUM

Mieterin:

Vermieterin:



Vermieter: Von Graffenried AG Liegenschaften

Mieter: Staat de Republik Chile

0 1 5m

0513 22
Teilsanierung W/C / Stangsanlage
Ordnungs-Nr.
Eigentümer: Berni

Plan
Erneu AG, A. von Steffen, Alch. Ingenieurbüro, Bern