

GP

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

En la ciudad de Viena, Austria, a 11 de Septiembre de 2018, entre el Sr. Franz Perl-Gregor, [REDACTED] en lo sucesivo el arrendador, por una parte, y EL ESTADO DE CHILE, representado por la Sra. Embajadora, doña Gloria Navarrete Pinto, Pasaporte Diplomático [REDACTED] domiciliada para estos efectos en [REDACTED] en lo sucesivo la arrendataria, por otra, se ha convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento de Inmueble, en adelante "el contrato", cuyas condiciones se expresan a continuación:

Cláusula Uno. El arrendador declara que es el propietario del inmueble ubicado en [REDACTED] que cuenta con dependencias recién pintadas por dentro, dos baños remodelados, piso nuevo y con los bienes muebles que se indican en el documento Anexo. La propiedad cuenta con 211 metros cuadrados.

Cláusula Dos. La propiedad individualizada en la cláusula anterior se da en arrendamiento a la arrendataria por un período de 5 (cinco) años, a partir del 15 de octubre de 2018 al 14 de septiembre de 2023.

Las Partes acuerdan que el presente contrato se podrá prorrogar por el mismo período de tiempo, para lo cual las Partes informarán a la otra por escrito con un plazo no inferior a 60 días antes de la fecha de término del presente contrato, indicando la intención de prorrogarlo, o su intención de ponerle término al mismo.

En caso de ser prorrogado el contrato, este deberá hacerse por escrito mediante un Addendum, el cual se entenderá formar parte integrante del presente instrumento.

Cláusula Tres. La arrendataria deberá pagar el precio del alquiler en los primeros cinco días de cada mes, y que incluye arriendo por 5.064,00€ y gastos comunes por 325,78€, totalizando 5.389,78 €.

El arrendador tendrá que emitir un recibo mensual por el valor de alquiler a nombre de la Embajada de Chile en Austria, cada mes en el momento de registrar el pago del arrendamiento.

Los gastos comunes incorporan los gastos de administración, ascensor, agua fría, basura. Los costes de calefacción no están incluidos en los gastos comunes.

Al momento de la firma del presente contrato, la arrendataria deberá depositar por concepto de "Garantía" una suma equivalente a 13.000,00 € la cual se reembolsará por parte del arrendador al término del presente Contrato debidamente reajustado, después de recibir la Propiedad en las mismas condiciones en que fue entregada, salvo el deterioro natural causado por el uso normal de la misma.

De igual manera, el arrendador deberá extender un recibo por el depósito de la "Garantía"

GP

GNP

a nombre del Estado de Chile, representado por la Embajadora de Chile en Austria.

El alquiler se modificará a contar del 1° de enero de cada año en la proporción en que el índice del año 2015 promulgado por la autoridad estadística de Austria (Statistik Austria) o al índice que lo haya sustituido, así lo señale.

Cláusula Cuatro. La arrendataria recibe la propiedad y debe devolverla en la fecha del vencimiento de este Contrato en las mismas condiciones en que fue recibida, salvo deterioro natural causado por el uso normal.

Cláusula Cinco. No se cobrará el impuesto al valor agregado, siempre y cuando la arrendataria presente al arrendador un certificado del Ministerio Federal de Relaciones Exteriores, según el cual la arrendataria está exenta del IVA en Austria con derecho a deducción.

Cláusula Seis. La arrendataria debe mantener la propiedad limpia y en buenas condiciones, siendo su responsabilidad el pago de los servicios de electricidad, agua, gas.

Cláusula Siete. El arrendador es responsable de todas las reparaciones necesarias más importantes para el correcto funcionamiento de la Propiedad, de acuerdo con las características y buen funcionamiento de cada uno de los sistemas y equipos de funcionamiento y otros problemas que pueden surgir en la Propiedad en virtud de este contrato (sistema de aire acondicionado, líneas eléctricas, tuberías de gas y agua, sistemas de calefacción e instalaciones sanitarias).

Por otra parte, será cargo de la arrendataria las reparaciones menores en la Propiedad arrendada, como, por ejemplo, gasfitería menor. No obstante, deberá efectuar una vez al año la mantención de la caldera y cumplir con el Reglamento de la Administración del Edificio.

Cualquier inversión o alteración en el departamento (p.e. instalaciones fijas en la pared del baño) por parte del arrendatario debe ser aprobada por escrito por el arrendador y el arrendador no la reembolsará al arrendatario. El arrendador puede exigir un retorno al estado original a expensas del arrendatario.

Cláusula Ocho. La arrendataria, requerirá la autorización previa por escrito del arrendador, para realizar cambios o introducir mejoras a la propiedad arrendada. Al término del contrato de arrendamiento, la arrendataria podrá separar y llevarse los materiales que conformen las mejoras útiles introducidas en el inmueble arrendado, siempre que no se cause detrimento en dicha propiedad.

Cláusula Nueve. Cláusula Diplomática. La arrendataria estará facultada 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 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 entre Austria y la República de Chile, debiese cerrarse. En dicho evento, la arrendataria sólo deberá pagar

PS

GP

la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, 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.

Cláusula Diez. Las partes acuerdan que toda eventual controversia que pudiere surgir en cuanto a la interpretación o aplicación de los términos de este contrato, será solucionada amistosamente, y si ello no fuere posible se someterán a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Viena, Austria.

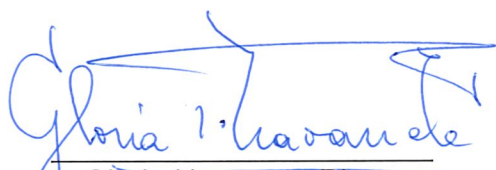
Cláusula Once. No obstante, cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en este contrato de arrendamiento, no se considerará que la arrendataria, al celebrar este contrato con el arrendador, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano reconocido como tal por Austria, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor.

Cláusula Doce. El arrendador y la arrendataria aceptan las cláusulas de este Contrato y dan testimonio con la firma en original en la ciudad de Viena, Austria, tanto en idioma alemán y castellano.


Dr. Franz Perl-Gregor

ARRENDADOR




Gloria Navarrete Pinto

Embajadora
Embajada de la República de Chile
ARRENDATARIA

Ps

Gn

ÜBERSETZUNG AUS DER SPANISCHEN IN DIE DEUTSCHE SPRACHE

IMMOBILIENMIETVERTRAG

In Wien, Österreich, wurde am 11 September 2018 einerseits zwischen Herrn Franz Perl-Gregor, [REDACTED] und andererseits dem STAAT CHILE, vertreten durch die Botschafterin Frau Gloria Navarrete Pinto, Diplomatenpass [REDACTED] und mit Wohnsitz zu diesen Zwecken am [REDACTED] im Folgenden die Mieterin – folgender Immobilienmietvertrag – im Folgenden „der Vertrag“ – zu den wie folgt, angeführten Bedingungen abgeschlossen:

Klausel eins. Der Vermieter gibt an, Eigentümer der Immobilie in der [REDACTED] [REDACTED] deren Räume frisch ausgemalt sind und mit zwei renovierten Badezimmern, einem neuen Boden sowie den beweglichen Sachen laut dem Dokument im Anhang ausgestattet sind. Das Eigentum ist 211 Quadratmeter groß.

Klausel zwei. Die in der vorherigen Klausel beschriebene Immobilie wird für eine Zeitdauer von 5 (fünf) Jahren ab dem 15. Oktober 2018 bis zum 14. September 2023 vermietet.

Die Parteien kommen überein, dass der Vertrag um die gleiche Zeitdauer verlängert werden kann, worüber sie einander binnen eines Zeitraums von mindestens 60 Tagen vor Vertragsablauf schriftlich in Kenntnis setzen. Dabei haben sie ihre Absicht zur Vertragsverlängerung oder -beendigung bekannt zu geben.

Im Fall einer Vertragsverlängerung hat diese schriftlich in Form eines Vertragszusatzes zu erfolgen, der einen wesentlichen Bestandteil der gegenständlichen Urkunde darstellt.

Klausel drei. Die Mieterin hat den Mietpreis jeweils in den ersten fünf Tagen jedes Monats zu entrichten. Dieser setzt sich aus der Miete von 5.064,00 € sowie Betriebskosten in der Höhe von 325,78 € zusammen und beträgt gesamt 5.389,78 €.

Der Vermieter hat der Chilenischen Botschaft in Österreich monatlich eine Quittung in der Höhe des Mietpreises auszustellen, sobald die Mietzahlung eingegangen ist.

Die Betriebskosten inkludieren die Ausgaben für Verwaltung, Aufzug, Wasser und Abfallentsorgung. Die Heizungskosten sind nicht in den Betriebskosten enthalten.

Bei Vertragsunterzeichnung hat die Mieterin eine "Kautions" in der Höhe von 13.000,00 €, zu hinterlegen. Dieser Betrag wird vom Vermieter entsprechend angepasst bei Vertragsbeendigung zurückerstattet, nachdem die Immobilie im gleichen Zustand wie bei der Übergabe, abgesehen von der normalen Abnutzung, zurückgegeben wurde.

PS

GNP

Ebenso hat der Vermieter dem Staat Chile, vertreten durch die Chilenische Botschafterin in Österreich, eine Quittung über die Hinterlegung der "Kaution" auszustellen.

Die Miete wird jeweils am 1. Jänner jeden Jahres entsprechend dem Preisindex 2015 des österreichischen Statistikamts (Statistik Austria) oder dem diesen Index ersetzenden Wert angepasst.

Klausel vier. Die Mieterin übernimmt die Immobilie und hat sie zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs im gleichen Zustand wie bei der Übernahme, abgesehen von der normalen Abnutzung, zurückzugeben.

Klausel fünf. Umsatzsteuer wird keine verrechnet, sofern die Mieterin dem Vermieter eine Bescheinigung des Außenministeriums vorweist, wonach sie mit dem Recht auf Vorsteuerabzug umsatzsteuerbefreit ist.

Klausel sechs. Die Mieterin hat die Immobilie rein und in gutem Zustand zu erhalten. Die Kosten für Strom, Warmwasser und Gas sind von der Mieterin zu tragen.

Klausel sieben. Der Vermieter hat alle notwendigen und grundlegenden Reparaturen für die ordnungsgemäße Nutzung der Immobilie gemäß den Eigenschaften und dem normalen Betrieb aller Systeme und Geräte zu übernehmen und sich um weitere Probleme der Immobilie im Zusammenhang mit diesem Vertrag zu kümmern (Klimaanlage, Elektroleitungen, Gas- und Wasserleitungen, Heizungssysteme und Toilettenanlagen).

Kleinere Reparaturen an der Immobilie, etwa kleinere Installateurarbeiten, liegen jedoch in der Verantwortung der Mieterin. In jedem Fall hat letztere einmal jährlich die Wartung der Gastherme vorzunehmen und die Vorgaben der Hausverwaltung zu erfüllen. Der Mieter verpflichtet sich ebenso zur Einhaltung der Hausordnung, die ihm übergeben und zur Kenntnis gebracht wurde.

Eventuelle Investitionen oder Änderungen in der Wohnung (z.B. Fixmontagen an der Wand im Badezimmer) durch den Mieter müssen vom Vermieter schriftlich bewilligt sein und werden dem Mieter vom Vermieter nicht refundiert. Vielmehr kann der Vermieter vom Mieter eine Rückführung in den Originalzustand zu Lasten des Mieters verlangen.

Klausel acht. Die Mieterin benötigt zur Vornahme von Eingriffen oder Aufwertungsmaßnahmen des Mietgegenstands die schriftliche Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietvertrags kann die Mieterin die Materialien, aus denen die vorgenommenen Aufwertungseingriffe der gemieteten Immobilie bestehen, abmontieren und mitnehmen, falls dadurch das Wohnungseigentum nicht beeinträchtigt wird.

Klausel neun. Diplomatenklausel. Die Mieterin ist zur vorzeitigen Beendigung des gegenständlichen Vertrags berechtigt, falls die Botschaft aus institutionellen Gründen des entsendenden Landes, Sicherheitsgründen oder höherer Gewalt bzw. wegen Beendigung der diplomatischen Beziehungen zwischen Österreich und der Republik Chile zu schließen ist. Dabei ist der Vermieter mindestens dreißig Tage im Vorhinein durch ein schriftliches Kündigungsschreiben zu informieren. In diesem Fall hat die Mieterin den Mietbetrag nur bis zum letzten Tag der effektiven Nutzung der entsprechenden Immobilie zu zahlen, und der Vermieter hat kein Anrecht auf Entschädigung aufgrund der vorzeitigen Vertragskündigung. Falls Mietvorauszahlungen vorliegen, hat der Vermieter diese Beträge, welche späteren Monatsmieten

PS

628

entsprechen, zu dem Zeitpunkt zurückzuerstatten, in dem die vorzeitige Vertragsbeendigung in Kraft tritt.

Klausel zehn. Die Parteien einigen sich darauf, dass jegliche Streitigkeit im Zusammenhang mit der Auslegung bzw. Umsetzung der Vertragsbedingungen gütlich geregelt wird. Falls dies nicht möglich sein sollte, liegt die Zuständigkeit bei den ordentlichen Gerichten der Stadt Wien, Österreich.

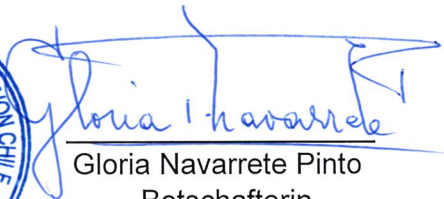
Klausel elf. Ungeachtet anderslautender expliziter oder impliziter Bestimmungen in diesem Mietvertrag verzichtet die Mieterin durch Abschluss dieses Vertrags mit dem Vermieter nicht auf die Vorrechte und Befreiungen, die sie als von Österreich anerkannter souveräner Staat gemäß internationalem Recht und im Einklang mit den Rechten des Empfängerlands genießt.

Klausel zwölf. Der Vermieter und die Mieterin stimmen den Klauseln dieses Vertrags zu und bestätigen dies jeweils auf dem Vertrag in spanischer und deutscher Sprache mit Ihrer Originalunterschrift in Wien, Österreich.


Dr. Franz Perl-Gregor

VERMIETER




Gloria Navarrete Pinto
Botschafterin
Botschaft von Chile in Österreich
MIETERIN

PS