



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA EMBAJADA DE CHILE EN CROACIA Y MARIJANA [REDACTED] DAVORKA [REDACTED] Y SREBRENKA [REDACTED] (LAS ARRENDADORAS).

RESOLUCIÓN EXENTA N° 684

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° 221, de 24 de septiembre de 2021, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga las nuevas oficinas de Chile en Croacia, 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° 3336, de 02 de noviembre 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 20 de diciembre de 2021, la Embajada de la República de Chile en Croacia y las arrendadoras Marijana [REDACTED] Davorka [REDACTED] y Srebrenka [REDACTED] celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Iuskanac 14, Zagreb, Parcela catastral 799/1 del asiento registral 5180 municipio catastral Centro, Croacia, que alberga las nuevas 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 20 de diciembre de 2021, entre la Embajada de Chile en Croacia y las arrendadoras Marijana [REDACTED] Davorka [REDACTED] y Srebrenka [REDACTED] 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; 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”**

[REDACTED]

CLAUDIA ROJO  
Directora General Administrativa

[REDACTED]



en adelante: "las Arrendadoras"

kasnije u tekstu "Zakupodavci"

y

i

**LA EMBAJADA DE LA REPÚBLICA DE CHILE EN LA REPÚBLICA DE CROACIA, Radnička cesta 52/8, 10 000 Zagreb,**

representada por Su Excelencia D. Cristian Edgardo Streeter Nebel

en adelante "el Arrendatario"

**VELEPOS LANSTVO REPUBLIKE ČILE U REPUBLICI HRVATSKOJ, Radnička cesta 52/8, 10 000 Zagreb,**

zastupano po Njegovoj Ekscelenciji g. Cristianu Edgardu Streeteru Nebelu

kasnije u tekstu "Zakupoprimac"

en adelante con el nombre común de "las Partes Contratantes"

kasnije u tekstu zajedničkim nazivom kao "Ugovorne strane"

Celebran el 20.12.2021 el siguiente:

Zaključuju dana 20.12.2021. sljedeći:

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

## **UGOVOR O ZAKUPU**

### *El local*

### *Prostor*

#### **Artículo 1**

#### **Članak 1.**

1.1. Las arrendadoras arriendan al arrendatario el local comercial que se encuentra en la dirección: Tuškanac 14, Zagreb, que se encuentra en la parcela catastral [redacted] del asiento registral [redacted] municipio catastral Centro, el cual consta de una parte nueva y otra parte antigua, patio y plazas de aparcamiento (en adelante: el espacio arrendado). La parte antigua está ubicada en la planta baja de la casa y tiene 200m2, y la parte nueva está ubicada en la parte norte de la parcela catastral y tiene 150m2. El patio está marcado en amarillo en el croquis del inmueble, el cual se indica como Anexo "A" a este Contrato, y cuyo anexo es parte integrante de este Contrato. Las plazas de estacionamiento objeto del contrato de arrendamiento se encuentran detrás de la casa en la parcela catastral [redacted] del municipio catastral Centro y están marcados en rojo en el croquis del inmueble,

Zakupodavci daju u zakup Zakupoprimcu poslovni prostor na adresi Tuškanac 14, Zagreb koji se nalazi na katastarskoj čestici [redacted] iz z.k.ul. [redacted] k.o. Centar, a koji se poslovni prostor sastoji od novijeg i starijeg dijela, dvorišta i parkirnih mjesta (kasnije u tekstu pod nazivom: Poslovni prostor). Stariji dio se nalazi u prizemlju kuće te ima 200m2, a noviji dio se nalazi na sjevernoj strani nekretnine i ima 150m2. Dvorište koje su predmet zakupa označen je žutom bojom u skici nekretnine koja se označuje kao Prilog „A“ ovom Ugovoru, a koji prilog čini sastavni dio ovog Ugovora. Parkirna mjesta koja su predmet zakupa se nalaze iza kuće na parceli k.č. [redacted] k.o. Centar, te su označena crvenom bojom u skici nekretnine koja se označuje kao Prilog „A“ ovom Ugovoru, a koji prilog čini sastavni dio ovog Ugovora.



el cual se indica como Anexo "A" a este Contrato, y cuyo anexo es parte integrante de este Contrato.

- 1.2. Las arrendatarias confirman y garantizan que son los únicos y legítimos propietarios del espacio arrendado, que su derecho de propiedad no está limitado ni gravado por derechos o reclamaciones de terceros, y que están debidamente autorizadas para celebrar este contrato y cumplir con sus obligaciones inherentes. Las arrendatarias declaran y garantizan que no hay deudas pendientes (independientemente de si han vencido) por servicios públicos, así como otros costos generales que se refieran al período anterior a la celebración de este contrato. Además, las Arrendatarias garantizan que todos los permisos necesarios para los espacios arrendados se han obtenido de acuerdo con las regulaciones aplicables de la República de Croacia.
- 1.3. En el caso de que alguna de las garantías anteriores de las Arrendadoras sea de alguna manera incorrecta o incompleta, las Arrendadoras se comprometen a eliminar esas deficiencias lo antes posible y reembolsar al Arrendatario a su solicitud cualquier daño y todos los costos incurridos por el Arrendatario debidos a errores o garantía incompleta del Arrendador.
- 1.4. Las Arrendadoras arriendan el espacio arrendado al Arrendatario con todos sus equipos, aparatos y mobiliario enumerados en el Anexo "Acta de entrega del espacio arrendado", que forma parte integrante de este contrato, el cual será firmado por las Partes Contratantes en el momento de entregar el espacio arrendado al Arrendatario. Al compilar el Acta de entrega del espacio arrendado, las Partes Contratantes registrarán el estado del espacio arrendado, los otros edificios y patios, incluyendo todos los equipos, electrodomésticos y muebles, por video o fotografías, y cuya grabación será parte integrante del Acta.
- 1.5. El Arrendatario utilizará el espacio arrendado para las operaciones de la Embajada de la República de Chile en la República de Croacia.
- 1.6. El Arrendatario no podrá subarrendar a otro, en su totalidad o en parte, el espacio arrendado, los equipos o los muebles utilizados en virtud de este contrato, ni realizar ninguna alteración en el espacio arrendado sin el consentimiento previo por escrito de las Arrendadoras.
- 1.7. Con la firma de este Acuerdo, las Arrendadoras otorgan al Arrendatario su consentimiento para activar el sistema de videovigilancia del espacio arrendado. Igualmente, las Arrendadoras con la

Zakupodavci potvrđuju i jamče da su jedini i zakoniti vlasnici poslovnog prostora, da njihovo pravo vlasništva nije ograničeno niti opterećeno pravima ili zahtjevima trećih, te da su valjano ovlašteni sklopiti ovaj ugovor i izvršiti svoje obveze koje su njima preuzeli. Zakupodavci izjavljuju i jamče da ne postoji nenamireni dug (*neovisno je li dospio*) s naslova komunalnih usluga, kao ni drugih režijskih troškova, koji se odnose na razdoblje prije sklapanja ovog ugovora. Također, Zakupodavci jamče kako su za Poslovni prostor ishođene sve potrebne dozvole u skladu s primjenjivim propisima Republike Hrvatske.

U slučaju da se pokaže da je neko od gornjih jamstava Zakupodavaca na bilo koji način netočno ili nepotpuno, Zakupodavci se obvezuju u najkraćem mogućem roku otkloniti navedene nedostatke te naknaditi Zakupoprimcu na njegov zahtjev svaku štetu i sve troškove koji Zakupoprimcu nastanu zbog netočnog ili nepotpunog jamstva Zakupodavca.

Zakupodavci daju Zakupoprimcu u zakup Poslovni prostor sa svom opremom, te aparatima i namještajem navedenim u prilogu "*Zapisnik o primopredaji Poslovnog prostora*" koji je sastavni dio ovog ugovora, kojeg će potpisati Ugovorne strane u trenutku predaje Poslovnog prostora Zakupoprimcu u zakup. Pri sastavljanju Zapisnika o primopredaji Poslovnog prostora Ugovorne strane će video snimkom ili fotografski evidentirati stanje Poslovnog prostora, ostalih zgrada i dvorišta, uključujući i cjelokupnu opremu, aparate i namještaj, a koja snimka će biti sastavni dio Zapisnika.

Zakupoprimac će Poslovni prostor koristiti za poslovanje Veleposlanstva Republike Čile Republici Hrvatskoj.

Zakupoprimac ne može dati drugome u podzakup ni u cjelini ni djelomice Poslovni prostor, opremu ili namještaj koje koristi na temelju ovog ugovora, niti vršiti ikakve preinake u Poslovnom prostoru bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavaca.

Potpisom ovog Ugovora Zakupodavci daju Zakupoprimcu suglasnost za aktiviranje sustava video nadzora za Poslovni prostor. Jednako tako, Zakupodavci potpisom ovog Ugovora dopuštaju

firma de este Acuerdo permiten al Arrendatario que en la fachada del espacio arrendado coloque su escudo oficial y que dentro de la parcela de manera visible, coloque su bandera oficial.

### *Duración del Arrendamiento*

#### *Artículo 2*

2.1. Las partes contratantes han acordado un contrato de arrendamiento por un período de 5 (cinco) años, a partir del 01.01.2022 y hasta el 01.01.2027.

El presente Contrato se podrá renovar por periodos de cinco años, con el previo consentimiento de ambas Partes. Para tales efectos, las Partes deberán suscribir una adenda que pasará a formar parte íntegra del Contrato.

En caso de que alguna de las Partes no desee renovar el Contrato, deberá comunicar por escrito dicha intención mediante carta certificada despachada al domicilio de la contraparte con, al menos 60 días de anticipación al vencimiento del plazo original del contrato o de su renovación.

Excepcionalmente, el Arrendatario podrá dar el aviso antes referido en un plazo distinto al allí estipulado, cuando el motivo para la no renovación se deba a que la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda de la República de Chile no otorgó la autorización exigida en el artículo 14 de la Ley No.20.128 de la República de Chile, debiendo notificar a las Arrendadoras de ello mediante la respectiva carta certificada, dentro de los 10 días hábiles siguientes al día en que el Arrendatario ha tomado conocimiento de tal decisión.

El aviso se entenderá dado en la fecha en que las Arrendadoras o el Arrendatario, según corresponda, haga entrega de la carta certificada en la oficina de correos.

### *Renta, fianza y entrega*

#### *Artículo 3*

3.1. El Arrendatario está obligado a pagar a las Arrendatarias una renta por un importe mensual total de **4.500,00 EUR** (*cuatro mil quinientos euros*) en el equivalente en kunas según el tipo de cambio medio del Banco Nacional de Croacia el día del pago. La cantidad indicada también incluye el IVA.

Las Partes Contratantes acuerdan expresamente en este Contrato que la renta en toda la duración del Contrato quedará fija en la cantidad mensual de

Zakupoprimcu da na fasadi Poslovnog prostora postavi svoj službeni grb i da unutar parcele postavi na vidljivom mjestu svoju službenu zastavu.

### *Trajanje Zakupa*

#### *Članak 2.*

Ugovorne strane dogovorile su zakup na period od 5 (*pet*) godina, počevši od 01.01. 2022. do 01.01. 2027.

Ovaj se Ugovor može produžiti na daljnja razdoblja od po pet godina, a uz prethodnu suglasnost objiju Ugovornih strana. U tu svrhu, Ugovorne strane će biti dužne sklopiti dodatak ovom ugovoru, a koji će postati sastavni dio Ugovora.

U slučaju da bilo koja Ugovorna strana ne želi produžiti Ugovor, navedenu namjeru mora priopćiti drugoj ugovornoj strani pisanim putem i to preporučenim pismom koje se mora poslati na adresu druge ugovorne strane najmanje 60 dana prije isteka Ugovora.

Iznimno, Zakupoprimac može dati navedenu obavijest u razdoblju koje je drugačije od onog koji je predviđen u ovom Ugovoru, kada je razlog radi neobnavljanja Ugovora utvrđen zbog činjenice da Ured za proračun Ministarstva financija Republike Čile nije dao ovlaštenje propisano člankom 14. Zakona 20.128 Republike Čile. U tom slučaju Zakupoprimac mora o tome obavijestiti Zakupodavce odgovarajućim preporučenim pismom, u roku od 10 radnih dana od dana kada je Zakupoprimac saznao za takvu odluku.

Smatra se da je obavijest dana na dan kada Zakupodavac ili Zakupoprimac, ovisno o slučaju, dostavi preporučeno pismo u pošti.

### *Zakupnina, sigurnosni polog i primopredaja*

#### *Članak 3.*

Zakupoprimac je dužan plaćati Zakupodavcima zakupninu u ukupnom mjesečnom iznosu od **4.500,00 EUR** (*četiri tisuće pet stotina eura*) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. U navedeni iznos uključen je i PDV.

Ugovorne strane ovim Ugovorom izričito dogovaraju da će zakupnina za cijelo vrijeme trajanja Ugovora ostati fiksna u mjesečnom iznosu od 4.500,00 EUR,

4.500,00 EUR, independientemente de si el IVA se calcula en ese importe final o no, por lo que si las Arrendadoras dejan de estar sujetas al IVA, el alquiler se calculará todavía en la cantidad de 4.500,00 EUR.

3.2. La renta se paga por adelantado durante un año, 12 meses, de los cuales la primera cuota vence dentro de los 7 días posteriores a la firma del contrato, y cada una de las siguientes a más tardar el día 14 antes de la expiración del período anual pagado.

3.3. El Arrendatario se compromete a pagar el monto adeudado del Arrendamiento de la siguiente manera:

- [redacted] en la cuenta [redacted] de Zagrebačka banka d.d. en la cantidad mensual de **4.500,00 EUR** (*cuatro mil quinientos euros*) en el equivalente en kunas de acuerdo con el tipo de cambio medio del Banco Nacional de Croacia el día del pago. La cantidad para 12 meses de 54.000,00 EUR se pagará por adelantado, de una vez, de acuerdo con el artículo 3.2 de este Contrato. [redacted]

[redacted] acuerdan que el pago del alquiler debe hacerse en su totalidad a la cuenta de [redacted]. [redacted] se compromete a emitir al Arrendatario su recibo de pago inmediatamente tras recibir cada renta por parte del Arrendatario.

3.4. En el plazo de los 7 días posteriores a la firma del contrato, el Arrendatario pagará a las Arrendadoras un depósito de garantía por la cantidad de 4.500,00 EUR (*cuatro mil quinientos euros*) en el equivalente en kunas de acuerdo con el tipo de cambio medio del Banco Nacional de Croacia el día del pago.

3.5. Una vez finalizado el Arrendamiento, las Partes Contratantes acuerdan hacer un "Acta de la entrega saliente del espacio arrendado" en presencia del Arrendatario (o del representante del Arrendatario) y de las Arrendadoras (o del representante del Arrendador), que firmarán ambas partes inmediatamente después de visitar e inspeccionar el espacio arrendado, los aparatos y los muebles.

3.6. Con la firma del "Acta de entrega del espacio arrendado" se considerará que el Local Comercial se entregó a las Arrendadoras el día de la firma de la misma.

3.7. En el Acta de entrega de salida del espacio arrendado se hace necesario establecer que el Arrendatario ha

bez obzira da li je u tom konačnom iznosu obračunat PDV ili nije, dakle ako Zakupodavci prestanu biti obveznici susutava PDVa, najamnina će se i dalje obračunavati u iznosu od 4.500,00 EUR.

Zakupnina se plaća unaprijed za godinu dana, 12 mjeseci, od kojih prvi obrok dopijeva u roku od 7 dana po potpisu ugovora, a svaki slijedeći najkasnije do 14-og dana prije isteka plaćenog godišnjeg perioda.

Dospjeli iznos Zakupnine Zakupoprimac se obvezuje uplaćivati na slijedeći način:

- [redacted] na račun [redacted] kod Zagrebačke banke d.d. u mjesečnom iznosu od **4.500,00 EUR** (*četiri tisuće pet stotina eura*) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Iznos za 12 mjeseci od 54.000,00 eura uplaćuje se unaprijed, jednokratno prema članku 3.2 ovog Ugovora. [redacted]

[redacted] su suglasne da se uplata zakupnine u cijelosti provede na račun [redacted]. [redacted] se obvezuje da će izdati Zakupoprimcu pisanu potvrdu o primitku zakupnine i to odmah nakon što primi svaki iznos zakupnine od strane Zakupoprimca.

U roku od 7 dana nakon potpisivanja ugovora Zakupoprimac će platiti Zakupodavcima sigurnosni depozit u iznosu od 4.500,00 EUR (*četiri tisuće pet stotine eura*) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Nakon završetka Zakupa, Ugovorne strane sukladno ugovaraju da će sačiniti „Zapisnik o izlaznoj primopredaji Poslovnog prostora“ u prisutnosti Zakupoprimca (*ili Zakupoprimčeva predstavnika*) i Zakupodavaca (*ili Zakupodavčevog predstavnika*) koji će potpisati obje ugovorne strane neposredno nakon obilaska i provjere Poslovnog prostora, opreme, aparata i namještaja.

Potpisivanjem „Zapisnika o primopredaji Poslovnog prostora“ smatrat će se da je Poslovni prostor predan Zakupodavcima na dan potpisa istoga.

U Zapisniku o izlaznoj primopredaji Poslovnog prostora potrebno je utvrditi da je Zakupoprimac ispunio sve svoje obveze, što znači:

cumplido con todas sus obligaciones, lo que significa:

- que utilizó el espacio, equipos, electrodomésticos y muebles de acuerdo con su propósito y que no se encuentran dañados ni sucios;
- que presentó certificados de que están cubiertos todos los gastos generales; y
- que el espacio arrendado se ha limpiado y pintado de manera satisfactoria.

3.8. Al firmar el Acta de entrega de salida del espacio arrendado y dentro de los siguientes 5 (cinco) días hábiles, las Arrendadoras están obligadas a devolver la fianza al Arrendatario, excepto en caso de los daños causados por negligencia, de reparaciones o para limpieza mencionados en el artículo 3, de los que es responsable el Arrendatario. En este caso, las Arrendatarias podrán retener el depósito, pero solo en la cantidad y durante el período en que sea necesario para liquidar la deuda vencida o el daño. Deberá documentarse debidamente la existencia de deudas y daños y su liquidación por parte del Arrendador.

#### *Deberes y obligaciones de las Arrendadoras*

##### *Artículo 4*

- 4.1. Las Arrendadoras tienen el derecho, con un aviso previo por escrito de 7 días y solo en presencia del representante del Arrendatario, de entrar en el espacio arrendado para la inspección y el mantenimiento regulares del cual es responsable en virtud de este contrato.
- 4.2. Antes de la entrega del espacio arrendado en posesión directa al Arrendatario, las Arrendadoras están obligados a limpiarlo por completo.
- 4.3. Las Arrendadoras se comprometen a:
- 4.3.1 entregar el espacio arrendado al Arrendatario a más tardar el 01.01.2022
- 4.3.2. Facilitar certificados e que los gastos generales se han cubierto en su totalidad antes del comienzo del Arrendamiento
- 4.3.3. Mantener las propiedades constructivas del espacio arrendado en condiciones satisfactorias,
- 4.3.4. asegurar las reparaciones que se deberán realizar después de fuerza mayor o daños y fallas que surjan fuera del control del Arrendatario dentro de las 48 horas para reparaciones urgentes, o dentro de una semana para otras reparaciones,

- da je prostor, opremu, aparate i namještaj koristio u skladu s njihovom namjenom i da isti nisu oštećeni ili prljavi;
- dostavio potvrde da su svi režijski troškovi podmireni; te
- da je Poslovni prostor očišćen i oličen na zadovoljavajući način.

Po potpisu Zapisnika o izlaznoj primopredaji Poslovnog prostora i unutar slijedećih 5 (pet) radnih dana, Zakupodavci su dužni vratiti polog Zakupoprimcu, osim u slučaju štete prouzročene nemarom, popravke ili za čišćenje spomenute odredbom članka 3. za koju je po ovom ugovoru odgovoran Zakupoprimac. U tom slučaju Zakupodavci mogu zadržati polog, ali samo u iznosu i tijekom razdoblja kada je to neophodno radi namirenja dospjelog duga, odnosno štete. Postojanje duga i štete te njihovo namirenje od strane Zakupodavca mora biti na odgovarajući način dokumentirani.

#### *Dužnosti i Obveze Zakupodavaca*

##### *Članak 4.*

Zakupodavci imaju pravo, uz prethodnu 7-dnevnu pisanu najavu i samo uz prisutnost Zakupoprimčeva zastupnika, ući u Poslovni prostor radi redovitog pregleda i održavanja za koje je odgovoran po ovom ugovoru.

Prije predaje Poslovnog prostora u neposredan posjed Zakupoprimcu, Zakupodavci su ga dužni kompletno očistiti.

Zakupodavci se obvezuju:

predati Poslovni prostor Zakupoprimcu najkasnije 01.01.2022. godine

Dostaviti potvrde da su troškovi režija prije početka Zakupa namireni u cijelosti,

Održavati konstruktivna svojstva Poslovnog prostora u zadovoljavajućem stanju,

osigurati popravke koji trebaju biti napravljeni nakon djelovanja *više sile* ili šteta i kvarova proisteklih izvan Zakupoprimčeve kontrole u roku od 48 sati za hitne popravke, odnosno unutar tjedan dana za ostale popravke,

4.3.5. Las Arrendadoras se comprometen a mantener regularmente el jardín, los árboles centenarios, las plantas, el patio con los caminos de acceso, el estacionamiento con los caminos de acceso, la fachada, las ventanas y la cubierta del edificio, al igual que el cercado.

4.4. Las Arrendadoras están obligadas a pagar todos los impuestos, aranceles y otras obligaciones fiscales según las leyes y reglamentos croatas.

### *Obligaciones del arrendatario*

#### *Artículo 5*

5.1. El arrendatario está obligado a utilizar, es decir, garantizar el uso del espacio arrendado, equipos, electrodomésticos y muebles arrendados de forma que los proteja de daños. Todo daño directo causado por negligencia, el Arrendatario lo compensará a las Arrendadoras en consecuencia

5.2. El arrendatario se compromete a:

- mantener con regularidad el espacio arrendado, equipos, dispositivos y mobiliario, excepto en la parte de estas actividades descritas en el punto 4.3.3. y 4.3.4., que realiza el Arrendador;
- reemplazar bombillas y consumibles similares;
- mantener la limpieza y el orden del objeto del Arrendamiento;

5.3. Además de la renta mencionada en el artículo 3 de este contrato, el Arrendatario está obligado a pagar todos los gastos generales relacionados con la casa de: electricidad, gas, agua, tarifas de servicios públicos municipales, teléfono, recogida de basura y suscripción a teléfono / internet de acuerdo con las facturas de servicios públicos recibidas. A solicitud de las Arrendadoras, el Arrendatario está obligado a mostrar a las Arrendadoras copias de las facturas pagadas. El Arrendatario garantiza el pago puntual y completo de los gastos generales, como prueba de lo cual presentará copias de los comprobantes de pago liquidados cada 3 meses.

Zakupodavac se obvezuje redovno održavati kompletni vrt, stoljetna stabla, biljke, dvorište s prilaznim stazama, parking s prilaznim putom, fasadu, prozore i krov objekta u kojem je poslovni prostor, kao i ograde oko objekta.

Zakupodavci su obvezni plaćati sva davanja, poreze i ostale fiskalne obveze prema hrvatskim zakonima i pravilima.

### *Obveze Zakupoprirnca*

#### *Članak 5.*

Zakupoprirnac je dužan koristiti, odnosno zajamčiti korištenje Poslovnog prostora, opreme, aparata te namještaja danih u zakup na način da ih čuva od oštećenja. Svu direktnu štetu prouzročenu nemarom, Zakupoprirnac će odgovarajuće nadoknaditi Zakupodavcima.

Zakupoprirnac se obvezuje:

- redovito održavati Poslovni prostor, opremu, uređaje i namještaj osim u dijelu tih poslova opisanih točkom 4.3.3. i 4.3.4. koje obavlja Zakupodavac;
- mijenjati žarulje i sličan potrošni materijal;
- održavati čistoću i urednost predmeta Zakupe;

Osim zakupnine iz članka 3. ovog ugovora Zakupoprirnac je dužan plaćati i sve režijske troškove vezane za kuću i to za: električnu energiju, plin, vodu, komunalne gradske naknade, telefon, odvoz smeća i, telefonsku/interenetsku pretplatu - prema primljenim režijskim računima. Na zahtjev Zakupodavaca Zakupoprirnac je obvezan Zakupodavcima pokazati kopije plaćenih računa. Zakupoprirnac jamči pravovremeno i potpuno plaćanje režijskih troškova, dokaz čega će svaka 3 mjeseci dostavljati preslike podmirenih uplatnica.



## Rescisión del contrato

### Artículo 6

6.1. Las Arrendadoras pueden rescindir este contrato si la otra parte no cumple con la obligación estipulada en el contrato, incluso después de la expiración de un período razonable posterior a la recepción de la notificación de incumplimiento. La declaración de rescisión de este contrato se entrega por escrito y se entrega a la otra Parte Contratante inmediatamente con la firma, certificado con acuse de recibo, con un plazo de notificación en duración de 90 (noventa) días, que comienza a partir de la recepción de la Declaración de Rescisión.

6.2. El Arrendatario estará facultado para rescindir este Contrato antes de su vencimiento, mediante notificación por escrito que debe enviarse a la otra Parte Contratante al menos treinta días antes de que la rescisión entre en vigor, en caso de que concurra cualquiera de las siguientes razones:

(a) existencia de una decisión de las autoridades superiores competentes del Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile, fundamentada por motivos de austeridad presupuestaria o ahorro fiscal;

(b) cese de las relaciones diplomáticas o consulares entre la República de Chile y la República de Croacia;

(c) cierre de la Embajada de la República de Chile en la República de Croacia;

(d) por razones de seguridad, si la Casa ya no cumple con los estándares de seguridad del Arrendatario;

(e) por causa de fuerza mayor, que resulta en la imposibilidad de utilizar la Casa según lo pactado en este Contrato, no satisfaciendo el cumplimiento parcial las necesidades del Arrendatario.

En cualquiera de tales causales de término anticipado, el Arrendatario solo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que las Arrendadoras tengan derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del Contrato. Si existieren rentas pagadas por adelantado, las Arrendadoras deberán restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a la fecha en que va a operar dicho término anticipado.

## Otkaz ugovora

### Članak 6.

Ovaj ugovor Zakupodavci mogu otkazati ako druga strana ne ispuni obvezu iz ugovora ni po proteku naknadnog primjerenog roka nakon primitka obavijesti o povredi. Izjava o otkazu ovog ugovora daje se u pisanom obliku i predaje drugoj Ugovornoj strani neposredno uz potpis preporučeno uz potvrdu o primitku, time da otkazni rok u trajanju od 90 (*devedeset*) dana počinje teći od primitka Izjave o otkazu.

Zakupoprimac će biti ovlašten raskinuti ovaj ugovor prije njegovog isteka, na temelju pisane obavijesti koja mora biti poslana drugoj ugovornoj strani najmanje trideset dana prije nego što raskid stupi na snagu, u slučaju ostvarivanja kojeg od sljedeće navedenih razloga:

(a) postojanja odluke nadležnih viših tijela Ministarstva vanjskih poslova Čilea, koje se temelje na proračunske razloge ili razloge fiskalne štednje;

(b) prestanak diplomatskih ili konzularnih odnosa između Republike Čile i Republike Hrvatske;

(c) zatvaranje Veleposlanstva Republike Čile u Republici Hrvatskoj;

(d) zbog sigurnosnih razloga, ukoliko Kuća više ne zadovoljava sigurnosne standarde Zakupoprimca;

(e) zbog nastupa više sile, koja kao posljedicu ima nemogućnosti korištenja Kuće kako je ugovoreno ovim Ugovorom, a djelomično ispunjenje ne odgovara potrebama Zakupoprimca.

U bilo kojem od navedenih razloga za prijevremeni raskid, Zakupoprimac će biti dužan platiti samo zakupninu do posljednjeg dana efektivnog korištenja poslovnog prostora, time da Zakupodavci nemaju pravo na bilo kakvu naknadu štete zbog prijevremenog raskida Ugovora. Ukoliko su zakupnine plaćene unaprijed, Zakupodavci su dužni vratiti one zakupnine koje odgovaraju mjesečnim iznosima nakon datuma raskida Ugovora.

- 6.3. Al término del Arrendamiento, el Arrendatario se compromete a entregar a las Arrendadoras el espacio arrendado completamente limpio y pintado, en el estado en que fue recibido, teniendo en cuenta los cambios derivados del uso normal y las modificaciones realizadas con el consentimiento por escrito de las Arrendadoras.
- 6.4. Durante el período de preaviso, las Arrendadoras tienen derecho, en el momento acordado con el Arrendatario, a mostrar el espacio arrendado a nuevos arrendatarios potenciales
- 6.5. Si el espacio arrendado no se entrega al Arrendatario dentro del plazo contratado o si se entrega en un estado inadecuado para su uso de acuerdo con el propósito contratado o en un estado que limitaría significativamente el propósito contratado, el Arrendatario tiene derecho a rescindir el contrato. En caso de problemas estructurales con la construcción del edificio que puedan afectar el espacio arrendado, incluidos los daños ocasionados por *fuera mayor*, que impidan el uso del espacio arrendado de manera permanente o por un período bastante largo, se cancelará el contrato y el depósito y la parte de la renta mensual no gastada se reembolsarán al Arrendatario.
- 6.6. El período de preaviso comenzará a contar desde el día en que la otra parte reciba la notificación.
- 6.7. Las Partes estipulan que este contrato no podrá ser rescindido regularmente antes de su vencimiento, excepto en los casos previstos en este artículo 6.1, 6.2 y 6.5 de este contrato.
- Po prestanku Zakupa, Zakupoprimalac se obvezuje predati Zakupodavcima Poslovni prostor, kompletno očišćen i oličen, u stanju u kojem ga je primio uzimajući u obzir promjene do kojih dolazi normalnim korištenjem te preinake izvršene uz pisano odobrenje Zakupodavaca.
- Za vrijeme trajanja otkaznog roka, Zakupodavci imaju pravo, u vrijeme koje dogovori sa Zakupoprincem pokazivati Poslovni prostor novim potencijalnim zakupoprincima.
- Ukoliko Poslovni prostor ne bude predan u posjed Zakupoprincu u ugovorenom roku ili ako bude predana u stanju neprikladnom za korištenje u skladu s ugovorenom namjenom ili u stanju koje bi ugovorenu namjenu znatno ograničavalo, Zakupoprimalac ima pravo na raskid ugovora. U slučaju građevinskih problema s konstrukcijom zgrade koja može utjecati na unajmljen Poslovni prostor, uključujući i štete uzrokovane *višom silom*, a koje onemogućuju korištenje Poslovnog prostora trajno ili na duži vremenski period, ugovor će biti otkazan, a depozit i neutrošeni dio mjesečne zakupnine biti će vraćeni Zakupoprincu.
- Otkazni rok počinje teći od dana kad je druga strana primila otkaz.
- Strane utvrđuju da se se ovaj ugovor ne može redovno otkazati prije isteka njegovog trajanja, osim u slučajevima predviđenim ovim člankom 6.1, 6.2 i 6.5 iz ovog ugovora

#### **Otros**

#### **Articulo 7**

- 7.1. Este contrato se redacta en dos copias originales y en el suficiente número de copias legalizadas, de los cuales dos son para las Arrendatarias y dos son para el Arrendatario. Para las necesidades del Arrendatario, este contrato está redactado en castellano y croata. En caso de disputa, se considerará válido el contrato en lengua croata.
- 7.2. Los derechos y obligaciones del contrato surgen de la firma del mismo.
- 7.3. Todas las enmiendas a este Acuerdo se harán por escrito y estarán firmadas por representantes autorizados de las dos Partes Contratantes.

#### **Razno**

#### **Članak 7.**

- Ovaj ugovor je sastavljen u dva originalna primjeraka i u dovoljnom broju ovjerenih kopija, od kojih dva za Zakupodavce i dva za Zakupoprimalca. Za potrebe Zakupoprimalca ovaj ugovor je sastavljen na španjolskom i hrvatskom jeziku. U slučaju spora, mjerodavnim će se smatrati ugovor na hrvatskom jeziku.
- Prava i obveze iz ugovora nastaju potpisivanjem istog.
- Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sastavljene u pisanoj formi i potpisane od ovlaštenih zastupnika obje Ugovorne strane.

7.4. Toda la comunicación escrita entre el Arrendatario y las Arrendadoras se enviará a las direcciones postales especificadas en el encabezado del contrato. Cada parte está obligada a notificar a la otra parte por escrito el cambio de dirección.

Sva pisana komunikacija između Zakupoprimca i Zakupodavaca bit će poslana na poštanske adrese navedene u zaglavlju ugovora. Svaka strana dužna je obavijestiti pismenim putem drugu stranu o promjeni adrese.

7.5. Las partes contratantes acuerdan que intentarán resolver todas las posibles disputas que surjan de este Contrato de manera amistosa y, si esto no fuera posible, acuerdan la jurisdicción del Tribunal municipal de Zagreb.

Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne sporove nastale iz ovog Ugovora nastojati riješiti sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće, ugovaraju nadležnost Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

7.6. Las partes contratantes acuerdan que la ley croata se la ley aplicable para el Contrato. Sin perjuicio de cualquier otra disposición que surja expresa o indirectamente de este contrato de arrendamiento, se considerará que el Arrendatario no renuncia a los privilegios e inmunidades de que disfruta de acuerdo con las disposiciones del derecho internacional y las leyes del Estado receptor.

Ugovorne strane kao mjerodavno pravo za Ugovor ugovaraju hrvatsko pravo. Bez obzira na bilo koju drugu odredbu koja izričito ili posredno proizlazi iz ovog ugovora o najmu, smatra se kako se zakupoprimac sklapanjem ovog ugovora ne odriče privilegija i imuniteta koje uživa u skladu sa odredbama međunarodnog prava i zakonima države primateljice.

**Las arrendadoras/Zakupodavci:**

[Redacted signature area]

**El arrendatario/Zakupoprimac**

[Redacted signature area]

República de Chile/ Republic of Chile  
Embajada en la República de Croacia /  
Embassy in the Republic of Croatia,  
representada por S. E. D./ represented by H.E. Mr.  
Cristian Edgardo Streeter Nebel

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]