



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Relaciones Exteriores

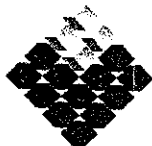
(Traducción no oficial)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Budapest, República de Hungría, con fecha 24 de junio de 2004, entre la empresa LAKIS Szolgáltató Kft., N° Registro de la Empresa: [REDACTED] domiciliada en Budapest, representada por la señora Marianna Kiss, mayor de edad, de nacionalidad húngara, con documento de identidad N° [REDACTED], en adelante la **ARRENDADORA** y el **ESTADO DE CHILE**, representado por el señor Joaquín Montes Larraín, Embajador Extraordinario y Plenipotenciario de Chile ante el Gobierno de Hungría, mayor de edad, de nacionalidad chilena, con pasaporte diplomático N° [REDACTED] en adelante el **ARRENDATARIO**, convienen en celebrar este Contrato de Arrendamiento, cuyas cláusulas son las siguientes:

PRIMERA: La **ARRENDADORA** declara que es dueña del inmueble ubicado en [REDACTED] que cuenta con las siguientes dependencias: para la Cancillería de la Embajada de Chile, en el primer nivel, con entrada independiente, un departamento con un área de espera, pasillos, cinco despachos, una cocina, tres servicios higiénicos y dos depósitos; y para la Residencia Oficial, [REDACTED] un área de lavandería con equipos para agua caliente y calefacción, dos bodegas, una pieza de servicio, un baño con dos duchas y una sala de gimnasia con sauna e hidromasaje, en el segundo nivel un hall de entrada, un comedor para 16 personas, tres salones, un estudio, un dormitorio para huéspedes, un baño y un toilette, cocina con sus respectivos muebles, alacena, comedor de diario, y en el tercer nivel un dormitorio principal con closet, baño y pieza de vestir en suite, una terraza, dos dormitorios con un baño y un closet, una sala de estar y una cocina pequeña. El inmueble cuenta además con intercomunicador, dos líneas de teléfono-fax, antena satelital, portero automático y alarma. La propiedad tiene 788.52 m² construidos y se ubica en un terreno de 1480 m², con una entrada techada para dos autos en fila.

SEGUNDA: El inmueble individualizado en la cláusula anterior se da en arrendamiento al **ARRENDATARIO** para ser utilizado como Sede de las Oficinas de



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Relaciones Exteriores

la Embajada de Chile en Hungría y Residencia Oficial del Sr. Embajador de Chile en dicho país, por un plazo de seis años, comenzando el 1 de agosto de 2004 y hasta el 31 de julio de 2010. Las partes acuerdan que el presente contrato de arrendamiento se renovará automáticamente y por igual período en la fecha de vencimiento antes indicada, a menos que cualquiera de las partes comunicare a la otra, por escrito y con 60 días de anticipación a la fecha de término del mismo o de cualquier de sus prórrogas, su intención de no prorrogar el contrato de arrendamiento.

TERCERA: El valor anual del arriendo del inmueble asciende a US\$ 88.800 (ochenta y ocho mil ochocientos dólares de EE.UU.) y el canon mensual de arrendamiento se acuerda en la suma de US\$ 7.400 (siete mil cuatrocientos dólares de EE.UU.). El **ARRENDATARIO** pagará trimestralmente, dentro de los primeros quince días del primer mes de cada trimestre, o sea enero, abril, julio y octubre, la suma de US\$ 22.200 (veintidós mil doscientos dólares de EE.UU.), equivalente a todo el trimestre correspondiente por adelantado. Excepcionalmente, el primer pago se hará durante los primeros quince días de agosto de 2004, por la suma de US\$ 14.800 (catorce mil ochocientos dólares), que corresponde a los alquileres de agosto y septiembre de 2004. El pago se efectuará en el plazo indicado, mediante depósito en la cuenta de la **ARRENDADORA** en el Banco [REDACTED]

CUARTA: La **ARRENDADORA**, en caso que la cotización del dólar estadounidense experimente bajas significativas y continuadas, podrá solicitar una evaluación anual, con miras a eventuales ajustes mutuamente acordados. Si no hubiere acuerdo, la **ARRENDADORA** podrá rescindir el contrato dando un plazo de cuatro meses al **ARRENDATARIO** para mudarse a otras instalaciones.

QUINTA: El impuesto de bienes inmuebles que grava al inmueble arrendado, así como cualquier otro que grave en el presente o el futuro a dicho inmueble, serán de cargo de la **ARRENDADORA**.

SEXTA: El **ARRENDATARIO** deberá conservar el inmueble aseado y mantener en buen estado de limpieza los servicios, lavadero, pintura, el sistema eléctrico, el telefónico y todos los equipos de la propiedad, así como también el jardín, además de ocuparse de mantener la vereda limpia. Asimismo, deberá informar oportunamente a la **ARRENDADORA** los desperfectos que se produzcan para su reparación y para evitar que los daños se agraven.



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Relaciones Exteriores

SÉPTIMA: A los efectos de mantener las condiciones del inmueble, acorde con la dignidad de la función de Embajada, la **ARRENDADORA** se hace responsable de todas las reparaciones necesarias que se deban efectuar en el inmueble y en las instalaciones de agua, luz, gas y otras, y de cualquier otro problema que se suscite en la propiedad objeto del presente contrato, salvo aquéllas derivadas de mal uso o descuido por parte del **ARRENDATARIO**. En caso de fallas en instalaciones del inmueble que dejen sin uso de algún servicio básico, pasadas 48 horas de haberse dado el aviso a la **ARRENDADORA** y sin que el problema haya sido solucionado, el **ARRENDATARIO** podrá contratar a un profesional calificado para realizar una reparación de urgencia, y descontar del alquiler siguiente el monto de la misma, rindiendo cuenta documentada. Asimismo, por tratarse de un contrato de largo plazo, la **ARRENDADORA** deberá prever la renovación de la pintura interior de la propiedad cada tres años, y la de su exterior cada seis, sin perjuicio de hacerlo por partes en otras ocasiones si por desperfectos u otras circunstancias la apariencia interna o externa sufre deterioros. Para ejercer esta responsabilidad de manutención, la **ARRENDADORA** o su representante podrá ingresar al inmueble en horario diurno razonable, previa información al **ARRENDATARIO** con al menos un día de anticipación.

OCTAVA: El **ARRENDATARIO** es responsable del pago oportuno de las cuentas facturadas por las empresas de servicios públicos, en particular la electricidad, el gas, el teléfono, el agua, el alcantarillado, la recolección de basura, el servicio de deshollinador y las otras que representen consumos efectivamente realizados en el inmueble durante su tenencia. Al finalizar la relación contractual, el **ARRENDATARIO** estará obligado a certificar, con comprobantes otorgados por las empresas proveedoras de servicios públicos, que no tiene deudas con ellos hasta el día que entrega la propiedad.

NOVENA: El **ARRENDATARIO** requerirá autorización previa y por escrito de la **ARRENDADORA** para efectuar modificaciones o introducir mejoras al inmueble. Al término del contrato, el **ARRENDATARIO** podrá separar y llevarse los materiales que conforman las mejoras que hayan sido introducidas por él, sin causar detrimento en la propiedad arrendada, o bien, podrá dejar éstas a favor de la **ARRENDADORA**, siempre que se abone al **ARRENDATARIO** el valor de los materiales, considerándolos en forma separada.



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Relaciones Exteriores

DÉCIMA: Al concluir el contrato, el **ARRENDATARIO** deberá devolver el inmueble a la **ARRENDADORA**, con los muebles y equipamientos identificados en el inventario, limpio y en condiciones similares a aquéllas en que lo recibió, excepto el desgaste natural por uso y paso del tiempo, y vacío de todo otro material.

UNDÉCIMA: La **ARRENDADORA** no se hace responsable de daños a bienes muebles propiedad del **ARRENDATARIO** ocasionados por las empresas de servicios públicos, terceras personas, hechos fortuitos o actos de la naturaleza.

DUODÉCIMA: El **ARRENDATARIO** no se hace responsable por daños en el inmueble ocasionados por las empresas de servicios públicos, terceras personas que se encuentren en la propiedad por encargo de la **ARRENDADORA**, hechos fortuitos o actos de la naturaleza.

DÉCIMO-TERCERA: Cláusula Diplomática. El **ARRENDATARIO** estará facultado para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada a la **ARRENDARORA** 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 de Chile, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas entre el Estado de Chile y Hungría, debiera cerrarse la Embajada de Chile en el citado país. En dicho evento, el **ARRENDATARIO** sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último mes de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que la **ARRENDADORA** tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato. Si existieren rentas pagadas por adelantado, la **ARRENDADORA** deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a aquella en que va a operar dicha terminación anticipada.

DÉCIMO-CUARTA: En caso de incumplimiento grave de las responsabilidades que a las partes asignan las cláusulas de este contrato, la parte perjudicada podrá rescindirlo con un aviso previo de cuatro meses.

DÉCIMO-QUINTA: Los eventuales conflictos que se susciten entre **ARRENDADORA** y **ARRENDATARIO** durante la vigencia del contrato, serán enfrentados mediante negociación amigable para procurar una solución mutuamente aceptable. Si no obstante sus mejores esfuerzos continuaren sus divergencias, aquéllas no contempladas en el presente contrato serán dirimidas por los tribunales ordinarios de justicia competentes, sobre la base de las leyes húngaras vigentes y las disposiciones pertinentes del Código Civil húngaro.



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Relaciones Exteriores

DÉCIMO-SEXTA: La **ARRENDADORA** y el **ARRENDATARIO** aceptan cada una de las cláusulas establecidas en el presente contrato y, en testimonio de lo convenido, ambas partes firman en la ciudad de Budapest, el 24 de junio de 2004, en tres ejemplares igualmente auténticos en idioma húngaro.

.....
ARRENDADORA
Marianna Kiss
Representante de la empresa
LAKIS Szolgáltató Kft.

.....
ARRENDATARIO
Joaquín Montes Larraín
Representante del Estado de Chile

Testigos:

Nombre:

C. Identidad:

Dirección:

Firma:

Nombre:

C. Identidad:

Dirección:

Firma:

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött Budapesten 2004. június 24-én egyrészről a

LAKIS Szolgáltató Kft., Cégjegyzékszám: Cg. [REDACTED] (Budapest),
képviselőiének neve: Kiss Marianna, magyar állampolgár, Személyi igazolvány száma:
[REDACTED] a továbbiakban **Bérbeadó**,

másrészről a **Chilei Állam**, képviselője Joaquín Montes Larraín, Chile Magyarországi
Rendkívüli és Meghatalmazott Nagykövete, chilei állampolgár személyében (Diplomata
útlevél száma: D-[REDACTED], a továbbiakban **Bérlő** között, az alábbiak szerint:

1. A **Bérbeadó** kijelenti, hogy jogos tulajdonosa [REDACTED]
[REDACTED] alatti ingatlanok, mely a következő helyiségekkel
rendelkezik: a Chilei Nagykövetségi Iroda részére, az alsó szinten, egy
váróhelyiséggel, folyosókkal, öt irodával, egy konyhával, három
mellékkel és két tárolóhelyiséggel rendelkező külön bejáratú lakás;
valamint a Hivatalos Rezidencia részére, [REDACTED]
[REDACTED] egy mosókonyha, vízmegnyitós berendezéssel és fűtéssel, két
tárolóhelyiség, egy helyiség a kiszolgálószemélyzet számára, egy fürdőszoba két
zuhanyzóval és kondicionáló terem szaunával és hidromasszázsokkal; a második
szinten előszoba hall, ebédlő 16 fő részére, három nappali, egy dolgozószoba,
vendégszoba, fürdőszoba, egy mosdó, bútorozott konyha, kamra, étkező; és a
harmadik szinten egy nagy hálószoba beépített szekrénnel, fürdőszobával,
gardróbbal, erkéllyel, továbbá két hálószoba fürdőszobával, beépített
szekrénnel, egy nappali, valamint egy kis konyha. Az ingatlanhoz tartozik még
egy belső telefon rendszer, 2 db telefon- és faxvonal, műholdas antenna,
kaputelefon, valamint riasztóberendezés. Az ingatlan 788,52 m² beépített
területű, és egy 1480 m² területű kertben helyezkedik el, egy fedett bejárattal és
két férőhelyes autóbejáróval.
2. A **Bérbeadó** bérbe adja az előző pontban részletezett ingatlant, hogy a **Bérlő** azt
a Magyarországi Chilei Nagykövetség Irodájaként, illetve a Chilei Nagykövet új
Hivatalos Rezidenciájaként használja, 6 év időtartamra 2004 augusztus 1.
napjától 2010 július 31. napjáig. A szerződő felek megállapodnak, hogy jelen
bérleti szerződés automatikusan meghosszabbodik, és ugyanolyan időtartamra,
feltéve hogy egyik vagy másik fél nem értesíti a másikat, a szerződés lejártá előtti
60 nappal, szándékáról, mely szerint nem kívánja meghosszabbítani azt.

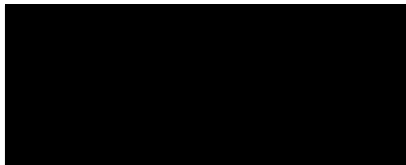
nappal korábbi értesítés esetén, belépést biztosít az ingatlan területére egy elfogadható nappali időpontban.

8. A **Bérlő** felelős a közüzemi szolgáltatók által kiszámlázott számlák kiegyenlítéséért, például az áram, gáz, telefon, víz, csatorna, szemétszállítás, kéménykarbantartás, és egyéb, kifejezetten az ingatlanon való tartózkodása alatt felerősülő fogyasztásokra vonatkozó számlák. A szerződés lejártával, a **Bérlő** köteles a közüzemi szolgáltatóktól származó nyilatkozattal bizonyítani, hogy azok felé semmilyen tartozása nincsen az ingatlan átadásának napjáig terjedő fogyasztási időszakra.
9. A **Bérlőnek** előzetes írásbeli engedélyre van szüksége a **Bérbeadó** részéről a bérelt ingatlanon való változtatásokhoz, valamint újításokhoz. A bérleti szerződés lejártával, a **Bérlő** leválaszthatja, illetve leszerelheti és elviheti az általa létesített újításokban használt berendezéseket vagy anyagokat, amennyiben ez nem okoz semmilyen kárt a bérleményben, vagy meghagyhatja azokat a **Bérbeadó** részére, azzal a feltétellel, hogy az azokban felhasznált anyag, illetve berendezés ellenértékét megkapja.
10. A szerződés lejártával, a **Bérlő** köteles az ingatlant a **Bérbeadónak** visszaszolgáltatni, a leltárban megegyező bútorokkal és felszerelésekkel, tisztán, az annakidején átvett ingatlan állapotának megfelelően, a használat és időmúlás során bekövetkező természetes elhasználódást leszámítva.
11. A **Bérbeadó** nem vállal felelősséget a **Bérlő** tulajdonában lévő bútorokban a közüzemi szolgáltatók, harmadik személy, váratlan események, vagy természeti csapások miatt keletkezett károkért.
12. A **Bérlő** nem vállal felelősséget az ingatlanon a közüzemi szolgáltatók, az ingatlanon a **Bérbeadó** megbízásából tartózkodó harmadik személy, váratlan események, vagy természeti csapások miatt keletkezett károkért.
13. **Diplomáciai Záradék.** A **Bérlő** jogosult jelen szerződést idő előtt felmondani, ha chilei intézményi, biztonsági vagy *vis major* okok miatt, valamint Chile és Magyarország közötti diplomáciai kapcsolatok megszűnéséből kifolyólag a Nagykövetség bezárásra kerül, és amennyiben a **Bérbeadót** legalább harminc nappal a felmondás hatályba lépése előtt írásban értesíti. Ebben az esetben a **Bérlő** csak az azokra a hónapokra eső bérleti díjat köteles kifizetni, amíg az ingatlant ténylegesen használni fogja. Ebben az esetben a **Bérbeadó** nem jogosult kártérítést követelni a **Bérlőtől** a szerződés idő előtti megszüntetéséért. Amennyiben a **Bérlő** előzetesen kifizetett egy adott időszakra eső bérleti díjat, a **Bérbeadó** köteles visszatéríteni azon hónapokra vonatkozó bérleti díjakat, melyek az idő előtti felmondás miatt megszünt szerződés hatályossági idején túl nyúlnak.



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
EMBAJADA EN HUNGRÍA

14. Abban az esetben, ha valamely fél súlyosan megsérti jelen szerződésben meghatározott kötelezettségek bármelyikét, a sértett fél 4 hónap felmondási idővel jogosult a szerződést felmondani.
15. A **Bérbeadó** – **Bérlő** között a szerződés hatályossága alatt felmerülő esetleges problémák megoldására tárgyalás útján próbálnak mindkettejük számára megfelelő megoldást találni. Amennyiben nem sikerül ilyen módon rendezni nézeteltéréseiket, a nem szabályozott kérdésekben az illetékes igazságszolgáltató hatóság hivatott a vitát lezárni a magyarországi hivatkozott jogszabályok és a Ptk. vonatkozó rendelkezései alapján.
16. A **Bérbeadó** és a **Bérlő** elfogadják jelen szerződésben felállított pontokat, és akaratukkal megegyezően mindketten aláírják három eredeti példányban, magyar nyelven, a mai napon, 2004. június 24-én, Budapest városában.



Kiss Marianna

.....
BÉRBEADÓ
Kiss Marianna
a LAKIS Szolgáltató Kft. képviselője

.....
BÉRLŐ
Joaquin Montes Larrain
a Chilei Állam képviselője

Tanúk:

