

## HUUROVEREENKOMST

PARKSTRAAT 30 TE DEN HAAG




# Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW



Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl). Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

## ONDERGETEKENDEN

**Naam** : Brinkel Beleggingen Onroerend Goed B.V.  
**Kantoorhoudende** :   
**Vertegenwoordigd door** : De heer R.Th.G. Brinkel

,hierna te noemen verhuurder,

## EN

**Naam** : De Chileense staat voor de Ambassade van Chili  
**Gevestigd/kantoorhoudende te** :   
**Vertegenwoordigd door** : Mevrouw M.T. Infante Caffi  
**Legitimatiebewijs** : Paspoortnummer:   
, hierna te noemen huurder

## ZIJN OVEREENGEKOMEN:

### Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder **het kantoor met achtergelegen terrein t.b.v. parkeren en verder toebehoren** (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de **Parkstraat 30, 2585 AN te Den Haag**, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage sectie E nummer 1703** ter grootte van in totaal circa 672 m<sup>2</sup> v.v.o. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **kantoorruimte ten behoeve van de Chileense ambassade**.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloer(en) van het gehuurde **is die belasting die bouwkundig toelaatbaar is**.
- 1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.
- 1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder



**MARTIN** **DE LANGE**  
BEDRIJFSMAKELAARS

### Voorwaarden

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **1 september 2017** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van **10 (tien) jaar** en loopt tot en met **31 augustus 2027**.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van **vijf (5) jaar**, derhalve tot en met **31 augustus 2032**. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **vijf (5) jaar**.
- 3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode met inachtneming van een termijn van **12 (twaalf) maanden**.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

### Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **€ 82.000,-** (zegge: **Tweëntachtigduizend Euro**).
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. **Zie artikel 10.9.**
- 4.3 Het boekjaar van huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.
- 4.4 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 september** voor het eerst met ingang van **1 september 2018** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.
- 4.5 De betalingsverplichting van de Huurder wordt op de volgende wijze berekend::  
Per betaalperiode van **1 (één) kalendermaand** bedraagt bij huuringangsdatum:  
- de huurprijs **€ 6.833,33**

TOTAAL \_\_\_\_\_  
(Zegge: **Zesduizendachthonderddrieëndertig Euro en drieëndertig Eurocent**) **€ 6.833,33**

- 4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 september 2017 t/m 30 september 2017** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag, **€ 6.833,33**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór **1 september 2017**.
- 4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel **4.5** zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

### Leveringen en diensten

- 5.1 **Partijen zijn overeengekomen dat de diensten en toelevering van o.a. gas, water en elektriciteit voor rekening van huurder komen, die rechtstreeks contracten aan zal gaan met betreffende bedrijven.**
- 5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Paraaf verhuurder

**MARTIN**  
**DE LANGE**  
**BEDRIJFSMAKELAARS**

Paraaf huurder

### Zekerheden

- 6.1 **Beide partijen komen een waarborgsom van € 20.500,00 (twintigduizend vijfhonderd Euro) overeen ter garantie van het nakomen van de verplichtingen door de huurder. De huurder zal deze waarborg verstrekken middels een bankgarantie of een storting, op de dag dat de huurovereenkomst wordt getekend.**
- 6.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

### Beheerder

- 7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op  
Java Beheer o.g. B.V.

T  
E

Correspondentie betreffende - alsmede klachten omtrent – het gehuurde dienen te worden gericht aan de genoemde beheerder.

- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.
- 7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden, *met een kopie naar de beheerder.*

### Incentives

- 8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

### Asbest/Milieu

- 9.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is. Indien asbest wordt geconstateerd zal verhuurder voor eigen rekening zorgdragen voor verwijdering hiervan.
- 9.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

### Bijzondere bepalingen

- 10.1 **Staat van oplevering:**  
Het gehuurde zal door verhuurder aan huurder, na een schoonmaak, in de huidige staat worden opgeleverd zoals partijen genoegzaam bekend met dien verstande dat voor rekening en risico van verhuurder maar in overleg met huurder de navolgende werkzaamheden worden verricht;

- de kamers aan de achterzijde op de eerste verdieping zullen worden voorzien van een houten vloer/parket;
- de begane grond, de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping, in de ruimte naast de toiletgroepen zullen worden voorzien van een pantry met vaatwasser en koelkast en bovenkasten;
- aan de achterzijde zal op de begane grond als ten behoeve van de beveiliging van het kantoor een hekwerk met toegangsdeur dienen te worden geplaatst, ditzelfde dient te gescheiden op het terras ten behoeve van afscheiding van het naastgelegen kantoor.
- zowel op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zal aan de voorzijde een raampartij dienen te kunnen worden geopend.
- de kelderruimte aan de voorzijde zal worden schoongemaakt.

Paraaf verhuurder

**MARTIN**  
**DE LANGE**  
**BEDRIJFSMAKELAARS**

Paraaf huurder

- 10.2 **Huurbetalingen:**  
Huurder zal de huurverplichting overmaken op rekeningnummer [REDACTED] t.n.v. [REDACTED] o.v.v. huur Parkstraat 30 te Den Haag en de maand waarop de huur betrekking heeft. Verhuurder zal zorg dragen voor toezending van huurfacturen
- 10.3 **Bouwkundige wijzigingen (toestemming):**  
Met betrekking tot alle constructieve wijzigingen en/of aanpassingen aan het gehuurde dient huurder vooraf schriftelijke toestemming te krijgen van zowel de verhuurder als de dienst Bouwen en Wonen van de gemeente Den Haag. Alle kosten van deze wijzigingen en/of aanpassingen aan het gehuurde komen geheel voor rekening van huurder.
- 10.4 **Bouwkundige wijzigingen (vergoeding):**  
Huurder dient het gehuurde op te leveren in de staat waarin het bij aanvang is aanvaard, behoudens de normale slijtage ten gevolge van het gebruik en het verloop van de tijd.  
Huurder kan de materialen die gebruikt zijn voor nuttige verbeteringen aan het gehuurde meenemen, mits dit geen schade veroorzaakt aan het gehuurde. Nuttige verbeteringen aan het gehuurde zijn die zaken welke, zonder noodzakelijk of onmisbaar te zijn, een waardevermeerdering van het gehuurde inhouden. De huurder kan geen aanspraak maken op enige vergoeding met betrekking tot de veranderingen en/of aanpassingen die door hem zijn aangebracht voor de nuttige verbeteringen of ter versiering, waarvan de gebruikte materialen niet bij het gehuurde zonder schade verwijderd kunnen worden.
- 10.5 **Onderverhuur:**  
Het is (hoofd)huurder toegestaan een gedeelte het gehuurde onder te verhuren of in gebruik te geven aan ProChile Nederland of een andere attache welke deel uitmaakt van de Chileens Missie.  
  
Hoofdhuurder blijft te allen tijde aansprakelijk voor de juiste nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst. Ook zal huurder nimmer een huurverplichting aangaan, welke qua termijn de hoofdhuurovereenkomst zullen overschrijden.
- 10.6 **Kelderruimte:**  
Verhuurder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van in de kelder gestalde goederen dan wel schade hieraan.
- 10.7 **Diplomatenclausule:**  
Huurder kan de huurovereenkomst tussentijd beëindigen indien de werkzaamheden van huurder worden verplaatst naar een locatie buiten Nederland, met inachtneming van een opzegtermijn van zestig (60) dagen voorafgaand aan de datum van beëindiging. In dat geval zal de huurder aan de verhuurder slechts de huur en diensten verschuldigd zijn over die betreffende periode. Indien de huur en andere diensten vooruit zijn betaald en die deze termijn overschrijden, zal de verhuurder de bedragen die betrekking hebben op de huur en diensten na opzegdatum restitueren aan huurder.
- 10.8 **Toepasbare wetgeving:**  
Op deze huurovereenkomst en de rechtsgevolgen hiervan zal alleen de Nederlandse wetgeving van toepassing zijn. Welk geschil dan ook dat voortkomt uit de uitleg, toepassing, uitvoering of beëindiging van deze huurovereenkomst, zal op vriendschappelijk wijze tussen partijen worden opgelost. Indien geen overeenkomst kan worden bereikt, komen partijen overeen dat de Nederlandse rechter bevoegd is van eventuele geschillen kennis te nemen.
- 10.9 **CERTIFICAAT VAN VRIJSTELLING VAN BTW EN/OF ACCIJNZEN:**  
Partijen zijn overeengekomen dat de huurprijs niet zal worden belast met Btw maar wordt verhuurd op basis van het zogenoemde "nultarief" onder de nadrukkelijke voorwaarde dat huurder een Btw certificaat aan verhuurder zal aanleveren (ten behoeve van de desbetreffende doeleinden). Indien huurder geen ingevuld en door de belastingdienst getekend certificaat aan verhuurder overhandigt, zal de verhuurder het recht hebben aan de huurder om een teruggave te vragen van de desbetreffende kosten waar verhuurder volgens de toepasbare wet recht op heeft.

Paraaf verhuurder



**MARTIN** **DE LANGE**  
BEDRIJFSMAKELAARS

  
Paraaf huurder

11.10 Huurder en verhuurder verklaren zich akkoord met de toevoeging van de artikelen 11.1 t/m 11.10 en de doorgehaalde artikelen.

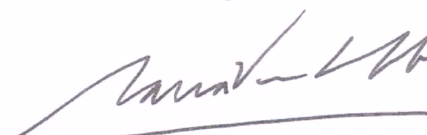
Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud**,

Den Haag, 10/08/ 2017

Den Haag, 25 July 2017

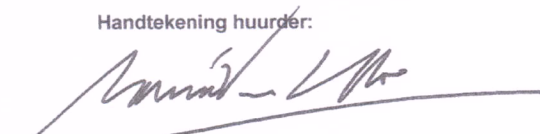
**Brinkel Beleggingen Onroerend Goed B.V.**

**R.Th.G. Brinkel**  
(verhuurder)

  
**De Chileense staat voor de Ambassade van Chili**  
**M.T. Infante Caffi**  
(huurder)

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening huurder:

  
.....  
M.T. Infante

Bijlagen: \*)

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- algemene bepalingen.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel-Huurder.
- kopie paspoort [rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder].

Paraaf verhuurder 

  
Paraaf huurder

**MARTIN DE LANGE**  
**BEDRIJFSMAKELAARS**

*Version VII - Traducción no oficial de la Embajada de Chile en los Países Bajos (JSB.)  
La Haya, 30.06.2017*

Logo  
Asociación de Corredores de los Países Bajos

## **CONTRATO DE ARRIENDO DE OFICINAS**

**Y OTROS ESPACIOS DE NEGOCIOS EN EL ESPÍRITU DEL ARTÍCULO 7.230a A DEL CÓDIGO CIVIL**

Modelo de contrato redactado por el Consejo de Bienes Inmuebles (ROZ) del 30 de Enero de 2015, depositado en la Secretaría de la Corte de La Haya bajo número 15/20 y además publicado en el sitio web [www.roz.nl](http://www.roz.nl). Las referencias a este modelo y su utilización se permiten exclusivamente en caso que el texto completo, añadido o diferente, sea claramente distinguible como tal. Los suplementos y cambios deben ser incorporados preferentemente bajo el título “Condiciones Extraordinarias”. Se excluye todo tipo de responsabilidad por concepto de consecuencias negativas por el uso del texto del modelo de ROZ.

### **Los abajo firmantes:**

Nombre: Brinkel Inversiones Bienes Inmuebles BV.  
domiciliado en: [REDACTED]  
Representado por el Sr. R.Th.G. Brinkel  
Denominado a continuación “el arrendador”

y

Nombre: Estado de Chile para la Embajada de Chile  
domiciliada en [REDACTED]  
representada por Sra. María Teresa Infante,  
Documento de Identidad: Pasaporte N° [REDACTED]  
Denominada a continuación “el arrendatario”.

HAN CONVENIDO LO SIGUIENTE:

### **Bien arrendado, destinación:**

1.1 El arrendador arrienda al Arrendatario y el Arrendatario toma en alquiler del Arrendador **las oficinas con una zona trasera de estacionamiento y otros accesorios**, denominados a continuación “el bien arrendado”, ubicado en la calle “**Parkstraat 30, 2585 AN La Haya**” registrado en el catastro de la **Municipalidad de la Haya, sección E, número 1703**, con un tamaño de 672 m2 de superficie alquilable de oficinas, cuyos espacios están definidos en el Anexo 1 del presente contrato y en los planos que forman parte del mismo y que son firmados por ambas partes. El estado del bien arrendado a la fecha de entrega está descrito en el informe firmado por ambas partes, que se adjunta como el Anexo 2.

- 1.2 El arrendatario hará uso exclusivamente como oficina del bien arrendado para la Embajada de Chile.
- 1.3 Al arrendatario no se le permite, sin previo permiso por escrito del arrendador, dar otra destinación al bien arrendado que la mencionada bajo 1.2.
- 1.4 El máximo de carga permitido en los suelos del bien arrendado es la que sea permisible desde un punto de vista arquitectónico.
- 1.5 A la fecha de suscribir el contrato, el arrendador debe haber recibido una copia del certificado de energía, tal como lo establece el Decreto sobre Prestación de Energía de Edificio.
- 1.6 En el caso que resultare que la superficie mencionada en el punto 1.1 no fuere correcta, las partes convienen que una diferencia en el tamaño real (sea mayor o menor) no significará una diferencia en el precio del arriendo.

**Condiciones:**

2.1 Forman parte de este contrato las “Condiciones generales de Contrato de Arriendo de Oficinas” y otros locales comerciales según el tenor del artículo 7:230A del Código Civil, depositadas en la Secretaría de la Corte de La Haya el día 17 de febrero de 2015, y registradas bajo número 15/21, que se denominan como: “Condiciones Generales”. El Arrendador y el Arrendatario han recibido copia de las Condiciones Generales.

2.2 Las Condiciones Generales indicadas en el punto 2.1, se aplican salvo si se apartasen explícitamente de este contrato o si la aplicación de aquéllas respecto del bien arrendado, no fuera posible.

**Duración, prolongación y anulación:**

3.1 Este contrato se suscribe por una **duración de 10 (diez) años**, a partir **del 1º de septiembre de 2017 (a continuación” fecha de inicio”)** y **estará vigente hasta el 31 de agosto de 2027 inclusive**.

3.2 Si vence el período mencionado en el punto 3.1, el contrato de arriendo, salvo término anticipado del mismo por el Arrendatario o el Arrendador conforme lo estipulado en art. 3.3 y 3.4, se prorrogará por un período consecutivo de 5 (cinco) años hasta el **31 de agosto de 2032**. Este contrato de arriendo luego se prorrogará cada vez por períodos consecutivos de 5 (cinco) años.

3.3. El término de este contrato se efectuará mediante una anulación escrita por el arrendador dirigida al arrendatario o por el arrendatario al arrendador, a finales del período de arrendamiento, con a lo menos 12 (doce) meses de anticipación.

3.4. La anulación deberá efectuarse mediante una cédula de notificación o carta certificada.

**Obligación de pago, plazo de pago:**

4.1 El precio de arriendo inicial del bien arrendado asciende a € 82.000 (ochenta y dos mil euros) por año.

4.2 Las partes convienen que el arrendamiento **no** está sujeto al pago de impuesto sobre el volumen de ventas. **Véase art. 10.9**

4.3 El año contable para el arrendatario es del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año, inclusive.



4.4 El valor del arriendo será reajustado cada año en el día 1º de septiembre, por primera vez a partir del 1º de septiembre de 2018, conforme con los artículos 17.1 hasta 17.3 inclusive de las Condiciones Generales.

4.5 La obligación de pago del Arrendatario se calcula de la siguiente forma:  
Pago de 1 (un) mes calendario a partir del primer día de la fecha de inicio de arriendo, por la cantidad de € 6.833,33.

TOTAL € 6.833,33  
(Seis mil ochocientos treinta y tres Euros y treinta y tres centavos)

4.6 Tomando en consideración la fecha de comienzo del arriendo, el primer pago debido por el arrendatario se refiere al período del **1º de septiembre hasta el 30 de septiembre inclusive**. El arrendatario pagará este monto antes del **1º de septiembre de 2017**.

4.7 El monto correspondiente a los pagos periódicos que el Arrendatario debe al Arrendador en virtud el artículo 4.5 del presente contrato de arriendo, debe ser cancelado en una sola suma, en euros y antes de o en el primer día del período al cual corresponde el pago.

#### **Servicios y suministros:**

5.1 Las Partes han convenido que los servicios y suministros de e.o. gas, agua y electricidad son de cargo del arrendatario, el que suscribirá contratos directos con las respectivas compañías.

#### **Garantías**

6.1 Las partes fijan la suma de Euros 20.500,00 (veinte mil quinientos euros) a título de garantía de cumplimiento por el arrendatario. El arrendatario otorgará esta garantía mediante garantía bancaria o un depósito de dinero, a la fecha de suscripción del presente contrato.

6.2 El depósito de garantía no devengará intereses.

#### **Administrador:**

7.1 Hasta que el arrendador no disponga lo contrario, actuará como administrador:

**Java Beheer o.g. BV**

[Redacted]

Teléfono [Redacted]

Email: [Redacted]

**La correspondencia relacionada con este contrato, cualquiera fuese su objeto, se debe dirigir al Administrador antes mencionado.**

7.2 A menos que se haya convenido por escrito lo contrario, el arrendatario debe dirigirse al Administrador con respecto al contenido y todos los demás asuntos relacionados con el presente contrato.

7.3 El aviso de término del contrato de arriendo se deberá enviar al Arrendador, con copia al Administrador.

#### **Incentivos:**

8. Ambas partes declaran que no han acordado ningún otro incentivo que los mencionados en este contrato de arriendo.

#### **Asbesto / Medio Ambiente:**

9.1 El arrendador desconoce que se haya utilizado asbesto en el edificio arrendado. El desconocimiento de parte del arrendador acerca de la presencia de asbesto en el bien arrendado, no implica explícitamente una garantía para el arrendatario que no haya asbesto. En caso que se compruebe la existencia de asbesto, el arrendador pagará y se hará cargo de su eliminación.

9.2 El arrendador desconoce que haya contaminación dentro, encima o cerca del bien arrendado, de un alcance que hiciere necesario tomar medidas conforme a la legislación vigente respectiva en el momento de suscribir el contrato de arriendo. El desconocimiento de parte del arrendador que haya una contaminación en el momento de suscribir el contrato, no implica explícitamente una garantía de que no haya contaminación.

#### **Condiciones Extraordinarias.**

##### **10.1 Estado de Entrega:**

El arrendador hará entrega del bien arrendado al arrendatario en el estado actual, conocido por ambas partes, bajo la condición de que se efectuarán los siguientes trabajos, a costa y responsabilidad del arrendador y en deliberación con el arrendatario, además una limpieza integral:

- Las oficinas en el segundo piso (primer piso en los Países Bajos) al lado trasero tendrán un nuevo suelo de madera / parquet.
- En la planta baja y en los pisos tercero y cuarto (segundo y tercero en Países Bajos), se instalará en el espacio libre al lado del espacio destinado para los baños, un “pantry” o “rincón cocina” (pequeño espacio para preparar té/café), y colocar lavaplatos, refrigerador y armarios colgantes.
- Al lado trasero del edificio se instalará una reja con puerta de entrada, para la seguridad de la oficina, y lo mismo se instalará en la terraza en el segundo piso (primer piso de Países Bajos) para separar el inmueble de la oficina vecina.
- Tanto en el segundo como tercer piso (primer y segundo piso en Países Bajos), en la cara norte hacia la calle, se podrá abrir una de las ventanas.
- El sótano al lado de la calle se limpiará integralmente.

### **10.2 Pago de arriendo:**

El arrendatario depositará el monto del arriendo a la cuenta corriente No. [REDACTED] a nombre de [REDACTED] con la referencia “Huur Parkstraat 30 te Den Haag” y el mes respectivo. El arrendador se hará cargo del envío oportuno de las facturas de arriendo.

### **10.3 Cambios arquitectónicos (permiso):**

En relación con todos los cambios arquitectónicos y/o adaptaciones del bien arrendado, el arrendatario debe requerir permiso escrito del arrendador como del Servicio de Construcción y Viviendas de la Municipalidad de La Haya. Todos los costos de estos cambios y/o adaptaciones del bien arrendado son por cuenta del arrendatario.

### **10.4 Cambios arquitectónicos (indemnización):**

El arrendatario deberá entregar lo arrendado en el estado en el cual lo recibió, considerando el desgaste natural producto del uso y el paso del tiempo. Podrá llevarse los materiales que conformen las mejoras útiles introducidas en el inmueble arrendado, siempre que no se cause detrimento en dicha propiedad. Son mejoras útiles en la propiedad aquéllas que sin ser necesarias o indispensables, representan un incremento del valor del bien. El arrendatario no podrá reclamar una indemnización con respecto a los cambios y/o adaptaciones que él hubiere realizado, y que correspondieren a mejoras útiles o de ornato, y cuyos materiales no pudiere separar sin detrimento de la propiedad.

### **10.5 Sub arriendo:**

El arrendatario tiene autorización para subarrendar parte del bien arrendado o dar en uso parte del mismo, a la Oficina Comercial o ProChile en los Países Bajos o a una agregaduría que forme parte de la Misión de Chile.

El arrendatario principal siempre tendrá la responsabilidad de cumplir con todas las obligaciones que emanan de este contrato. El arrendatario no suscribirá con terceros un contrato de subarriendo que supere el plazo del contrato de arriendo principal.

### **10.6 Sótano:**

El arrendador no acepta ninguna responsabilidad con respecto a los bienes que se almacenen en el sótano, tampoco respecto a daños en ellos.

### **10.7 Cláusula diplomática:**

En el caso que las funciones del arrendatario sean transferidas a un lugar fuera de los Países Bajos, el arrendatario podrá anular el contrato de arriendo anticipadamente, tomando en consideración un plazo de sesenta días de anticipación a la fecha en que esa notificación surtirá efectos. En dicho evento, el arrendatario sólo deberá pagar la renta de arrendamiento y los servicios correspondientes a ese período. Si existieren rentas pagadas por adelantado, que excedieren este período, el arrendador deberá restituir aquéllas que correspondan a mensualidades posteriores a la fecha en que va a operar dicho término anticipado.

**10.8 Derecho aplicable:**

A este contrato y sus efectos legales, sólo será aplicable la legislación neerlandesa. Cualquier controversia que surja en relación con la interpretación, aplicación, ejecución o terminación del presente contrato, será resuelta amigablemente entre las partes. De no llegar a un acuerdo, las partes acuerdan que serán competente para conocer de la misma, los tribunales neerlandeses.

**10.9 Certificado de exención del IVA y/o Impuestos especiales (\*):**

Las partes acuerdan que no se aplicará IVA sobre el precio de arriendo, y que se aplicará la llamada “tarifa cero”, bajo la explícita condición que el arrendatario hará llegar al arrendador el Certificado de Exención del IVA, para ser invocado con los fines correspondientes. En caso que el arrendatario no entregue al arrendador el certificado íntegramente completado y firmado por el Servicio de Impuestos, el arrendador tendrá el derecho de olicitar al arrendatario el reintegro del monto que correspondiere según la ley aplicable.

**Hecho y firmado en duplicado**

La Haya.....2017. Fecha.....

La Haya .....2017 Fecha.....

**Arrendador:**

**Arrendatario:**

Sr. R.Th.G. Brinkel

El Estado de Chile para la Embajada de Chile

Sra. María Teresa Infante Caffi

Brinkel Beleggingen Onroerend Goed BV

Firma separada del arrendatario de dos ejemplares de las “Condiciones Generales Contratos de Arriendo para Oficinas y otros espacios comerciales en el sentido de artículo 7:230<sup>a</sup> Código Civil”, mencionado en 2.1.

**Firma del arrendatario**

.....

M.T. Infante

**Anexos: \*)**

- Planos del bien arrendado
- Informe de entrega (para anexar en el momento de entrega)
- Condiciones Generales
- Copia del Pasaporte (del representante legal del arrendatario).