

**SANJA MLAČAK**

iz Zagreba, Pantovčak 276,

kasnije u tekstu kao "Najmodavac"

i

**LANA BUTKOVIĆ MLAČAK**

iz Zagreba, Pantovčak 276

kasnije u tekstu kao "Podnajmodavac"

(Sanja Mlačak i Lana Butković Mlačak kasnije u tekstu "Najmodavci")

te

**VELEPOSLANSTVO REPUBLIKE ČILE U REPUBLICI HRVATSKOJ**, koga zastupa Veleposlanik N.J.E. g. RICARDO GUSTAVO ROJAS GONZALEZ,

kasnije u tekstu "Najmoprimac"

(Kasnije u tekstu sve strane zajedničkim nazivom kao "Ugovorne strane")

Zaključuju dana 17.04.2020.g. slijedeći:

## UGOVOR O NAJMU

**Nekretnina**

### Članak 1.

- 1.1 Najmodavci daju u najam Najmoprimcu svoje nekretnine koje čine z.k.č. [REDACTED] koje se nalaze na adresi [REDACTED] a koje su upisane u z.k.ul. [REDACTED] Grad Zagreb, zemljišnoknjižni odjel, Općinski građanski sud u Zagrebu (kasnije u tekstu pod nazivom: Kuća).

**SANJA MLAČAK**

de Zagreb, Pantovčak 276,

en adelante en el texto "el arrendador"

y

**LANA BUTKOVIĆ MLAČAK**

de Zagreb, Pantovčak 276

en adelante en el texto "el subarrendador"

(Sanja Mlačak y Lana Butković Mlačak en adelante en el texto "los arrendadores")

y

**LA EMBAJADA DE LA REPUBLICA DE CHILE EN LA REPUBLICA DE CROACIA**, representada por su Embajador, S. E. D. RICARDO GUSTAVO ROJAS GONZÁLEZ, [REDACTED]

en adelante en el texto "el arrendatario"

(en adelante en el texto todas las partes con la denominación común de "las partes contratantes")

celebran a fecha 17.04.2020 el presente:

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**Inmueble**

### Artículo 1

- 1.1 Los arrendadores arriendan a su arrendatario el inmueble, que constituye la parcela catastral [REDACTED] ubicado en [REDACTED] inscrito en el asiento catastral [REDACTED] municipio catastral Ciudad de Zagreb, Departamento del Registro de la Propiedad, Juzgado Municipal de lo Civil de Zagreb (en adelante en el texto, la Casa).

1.2 Sanja Mlačak potvrđuje i jamči da je jedini i zakoniti vlasnik kuće, da njezino pravo vlasništva nije ograničeno niti opterećeno pravima ili zahtjevima trećih, te da su valjano ovlaštene sklopiti ovaj ugovor i izvršiti svoje obveze koje su njima preuzeli. Najmodavci 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, Najmodavci jamče kako su za Kuću ishođene sve potrebne dozvole u skladu s primjenjivim propisima Republike Hrvatske. Sanja Mlačak i Lana Butković Mlačak potvrđuju i jamče da je između njih sklopljen ugovor kojim podnajmodavac također ima pravo dati Kuću u najam i primiti jednu polovicu ugovorene Najamnine.

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

1.4 Najmodavci daju Najmoprimcu u najam Kuću sa svom opremom, te kućanskim aparatima i namještajem navedenim u prilogu "Zapisnik o primopredaji kuće" koji je sastavni dio ovog ugovora, kojeg će potpisati Ugovorne strane u trenutku predaje Kuće Najmoprimcu u najam. Pri sastavljanju Zapisnika o primopredaji kuće Ugovorne strane će video snimkom ili fotografski evidentirati stanje kuće, ostalih zgrada i dvorišta, uključujući i cjelokupnu opremu, kućanske aparate i namještaj, a koja snimka će biti sastavni dio Zapisnika.

1.5 Najmoprimac će Kuću koristiti za stanovanje i kao službena rezidencija Veleposlanstva Republike Čile u Republici Hrvatskoj.

1.2 Sanja Mlačak confirma y garantiza que es la única propietaria legal de la casa, que su derecho de propiedad no está restringido ni gravado por derechos o reclamaciones de terceros, y que están debidamente autorizados para celebrar este acuerdo y cumplir con las obligaciones asumidas por ellos. Los arrendadores declaran y garantizan que no hay deuda pendiente (vencida o no) respecto a los servicios públicos, o cualquier otro gasto de suministro, en relación con el período anterior a la celebración de este contrato. Además, los arrendadores garantizan que se han obtenido todos los permisos necesarios para la Casa de acuerdo con las disposiciones de la República de Croacia aplicables. Sanja Mlačak y Lana Butković Mlačak confirman y garantizan que han firmado entre ellas un contrato, mediante el cual la subarrendadora también tiene el derecho de arrendar la Casa y a percibir la mitad de la Renta.

1.3 En el caso de que cualquiera de las garantías anteriores de los Arrendadores sea de alguna manera incorrecta o incompleta, los Arrendadores corregirán lo antes posible los defectos anteriores y compensarán al Arrendatario a su solicitud por los daños y los costos incurridos por el Arrendatario como resultado de una garantía incorrecta o incompleta de los Arrendadores.

1.4 Los Arrendadores arrendarán la Casa al Arrendatario con todos sus equipos y electrodomésticos y muebles citados en el "Acta de la Entrega de la Casa", que es parte integral de este Acuerdo, que será firmada por las Partes Contratantes en el momento de la entrega de la Casa al Arrendatario. Al elaborar el Acta de Entrega de la Casa, las Partes Contratantes deberán hacer constar, por vídeo o fotografía, el estado de la casa, de los otros edificios y patios, incluidos todos los equipos, electrodomésticos y muebles, cuya grabación formará parte integral del Acta.

1.5 El Arrendatario utilizará la Casa para vivienda y como residencia oficial de la Embajada de la República de Chile en la República de Croacia.

1.6 Najmoprimac ne može dati drugome u podnajam ni u cjelini ni djelomice Kuću, opremu, kućanske aparate ili namještaj koje koristi na temelju ovog ugovora, niti vršiti ikakve preinake u Kući bez prethodnog pisanog odobrenja Najmodavaca.

1.7 Potpisom ovog Ugovora Najmodavci daju Najmoprimcu suglasnost za aktiviranje sustava video nadzora za Kuću. Najmoprimac će imati isključivo pravo korištenja i provjere sustava za video nadzor Kuće.

### Trajanje Najma

#### Članak 2.

2.1 Ugovorne strane dogovorile su najam na period od 3 (tri) godine, počevši od 01.05.2020. do 30.04.2023. Ugovorne strane su suglasne da se ovaj ugovor može produžiti pod istim uvjetima, na dodatno razdoblje od 3 (tri) godine, odnosno od 01.05.2023. do 30.04.2026., a u kojem slučaju, ugovorne strane se obvezuju potpisati dodatak ovom ugovoru, koji će postati sastavni dio ovog ugovora. U slučaju da bilo koja ugovorna strana ne želi produljiti ugovor, ista se obvezuje priopćiti drugoj ugovornoj strani navedenu namjeru u pisanom obliku putem preporučene pošte sa povratnicom, na adresi druge ugovorne strane, i to najmanje u roku od devedeset dana prije isteka prvobitnog roka ugovora.

2.2 Iznimno, Najmoprimac može dati obavijest iz prethodnog stavka izvan roka iz navedenog stavka, samo u slučaju kada je razlog radi neobnavljanja ugovora posljedica činjenice da nadležna Direkcija za proračun pri Ministarstvu financija Republike Čile nije dala potrebnu autorizaciju iz članka 14. Zakona br. 20.128, a u kojem je slučaju Najmoprimac dužan obavijestiti Najmodavca o tomu, u pisanom obliku putem preporučene pošte sa povratnicom, u roku od 10 radnih dana od

1.6 El Arrendatario no puede subarrendar en parte ni en su totalidad la Casa, el equipo, los electrodomésticos o los muebles utilizados en virtud de este acuerdo, ni realizar modificaciones en la Casa sin el consentimiento previo por escrito de los Arrendadores.

1.7 Al firmar este Acuerdo, los Arrendadores dan su consentimiento al Arrendatario para activar el sistema de video vigilancia de la Casa. El Arrendatario tendrá el derecho exclusivo de usar y verificar el sistema de video vigilancia de la Casa.

### Duración del contrato

#### Artículo 2

2.1 Las Partes Contratantes han acordado un arrendamiento por un período de 3 (tres) años, a partir del 1 de mayo de 2020 hasta el 30 de abril de 2023. Las Partes Contratantes acuerdan que este contrato podrá ser prorrogado en las mismas condiciones, por un período adicional de 3 (tres) años, esto es, del 01 de mayo de 2023 hasta el 30 de abril de 2026, para lo cual las partes contratantes deberán suscribir una adenda, que pasará a formar parte integrante del presente contrato. En caso que alguna de las Partes Contratantes no desee renovar el contrato, deberá comunicar por escrito dicha intención mediante carta certificada con acuse de recibo despachada al domicilio de la contraparte con, a lo menos, noventa días de anticipación al vencimiento del plazo original del contrato.

2.2 Excepcionalmente, el arrendatario podrá dar el aviso referido en el párrafo anterior 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, debiendo notificar ello al arrendador mediante la respectiva carta certificada con acuse de recibo, dentro de los 10 días hábiles siguientes al día en que el arrendatario haya tomado conocimiento de tal decisión.

dana kada je Najmoprimac saznao za takvu odluku.

2.3 Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Najmoprimac ima pravo stupiti u posjed Kuće radi preseljenja od 25.04.2020.g.

### Najamnina, sigurnosni polog i primopredaja

#### Članak 3.

3.1 Najmoprimac je dužan plaćati Najmodavcima najamninu u ukupnom mjesečnom iznosu od **6.500,00 EUR** (šest tisuća pet stotina eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, kako sljede:

- a) Najmodavcu iznos od 3.250,00 EUR (*tri tisuće dvije stotine pedeset eura*) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.
- b) Podnajmodavcu iznos od 3.250,00 EUR (*tri tisuće dvije stotine pedeset eura*) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

(točke a) i b) dalje i gore zajedno: „Najamnina“), a koja se ugovara kao nepromjenjiva za vrijeme trajanja ovog ugovora.

3.2 Najamnina se plaća unaprijed za godinu dana, 12 mjeseci, od kojih prvi obrok dospijeva u roku od 14 dana po potpisu ugovora, a svaki slijedeći najkasnije do 14-og dana prije isteka plaćenog godišnjeg perioda. Najmodavci se obvezuju odmah po primitku svake najamnine, predati Najmoprimcu pisanu potvrdu o primitku najamnine.

3.3 Dospjeli iznos Najamnine se najmoprimac obvezuje uplaćivati na slijedeći način:

- Sanja Mlačak na račun [redacted] kod [redacted] u mjesečnom iznosu od **3.250 EUR** (tri tisuće dvije stotine i pedeset eura) u kunskoj

2.3 Las Partes Contratantes acuerdan que el Arrendatario tiene derecho a tomar posesión de la Casa con el propósito de mudarse el 25 de abril de 2020.

### Renta, depósito de seguridad y entrega

#### Artículo 3

3.1 El arrendatario está obligado a pagar a los arrendadores una renta por un monto mensual total de **6.500,00 EUR** (seis mil quinientos euros) en su equivalencia en kunas al tipo de cambio medio del Banco Nacional de Croacia en la fecha de pago, de la siguiente manera:

- a) Al arrendador el monto de 3.250,00 EUR (tres mil doscientos cincuenta euros) en su equivalencia en kunas al tipo de cambio medio del Banco Nacional de Croacia en la fecha de pago.
  - b) Al subarrendador el monto de 3.250,00 EUR (tres mil doscientos cincuenta euros) en su equivalencia en kunas al tipo de cambio medio del Banco Nacional de Croacia en la fecha de pago.
- (puntos a) y b) en adelante y arriba juntos: "Renta"), que se contrata como inmutable durante la duración de este contrato

3.2 La renta se paga por adelantado durante un año, 12 meses, cuya primera cuota vence en el plazo de los 14 días posteriores a la firma del contrato, y cada una de ellos a más tardar 14 días antes del final del período anual pagado. Los arrendadores están obligados inmediatamente después de recibir cada renta a presentar al arrendatario un acuse de recibo por escrito.

3.3 El arrendatario deberá pagar el importe vencido de la renta de la siguiente manera:

- Sanja Mlačak en la cuenta [redacted] de la [redacted] por un importe mensual de **3.250 EUR** (tres mil doscientos cincuenta euros) en su equivalencia en

protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Iznos za 12 mjeseci od 39.000 eura uplaćuje se unaprijed, jednokratno kako je opisano u članku 3.2 ovog Ugovora.

- Lana Butković Mlačak na račun [REDACTED] kod [REDACTED] u mjesečnom iznosu od **3.250 EUR** (tri tisuće dvije stotine i pedeset eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Godišnji iznos za 12 mjeseci od 39.000 eura uplaćuje se unaprijed, jednokratno kako je opisano u članku 3.2 ovog Ugovora.

3.4 U roku od 7 dana nakon potpisivanja ugovora Najmoprimac će platiti Najmodavcima sigurnosni depozit u iznosu od 6.500,00 EUR (šest tisuća pet stotina eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, i to na način određen u stavku 3.3. za plaćanje najamnine.

3.5 Nakon završetka ili prestanka najma, Ugovorne strane sukladno ugovaraju da će sačiniti „Zapisnik o povratu kuće“ u prisutnosti Najmoprimca (ili Najmoprimčeva predstavnika) i Najmodavaca (ili Najmodavčevog predstavnika) koji će potpisati obje ugovorne strane neposredno nakon obilaska i provjere Kuće, opreme, kućanskih aparata i namještaja.

3.6 Potpisivanjem „Zapisnika o povratu kuće“ smatrat će se da je Kuća predana Najmodavcu na dan potpisa istoga.

3.7 U „Zapisniku o povratu kuće“ ima se utvrditi da je Najmoprimac ispunio sve svoje obveze, što znači:

- da je Kuću, opremu, kućanske aparate i namještaj koristio u skladu s njihovom namjenom i da isti nisu oštećeni (što ne uključuje pogoršanja uslijed redovne uporabe) ili prljavi;

kunas al tipo de cambio medio del Banco Nacional de Croacia a la fecha de pago. El importe por un período de 12 meses de 39.000 euros debe pagarse por adelantado, de una sola vez, como se describe en el Artículo 3.2 de este Contrato.

- Lana Butković Mlačak en la cuenta [REDACTED] de la [REDACTED] por un importe mensual de **3.250 EUR** (tres mil doscientos cincuenta euros) en su equivalencia en kunas al tipo de cambio medio del Banco Nacional de Croacia a la fecha de pago. El importe por un período de 12 meses de 39.000 euros debe pagarse por adelantado, de una sola vez, como se describe en el Artículo 3.2 de este Contrato.

3.4 En el plazo de los 7 días posteriores a la firma del contrato, el Arrendatario pagará a los Arrendadores un depósito de seguridad de 6.500,00 EUR (seis mil quinientos euros) en su equivalencia en kunas al tipo de cambio medio del Banco Nacional de Croacia en la fecha de pago, de la manera establecida en el párrafo 3.3 para pagar el alquiler.

3.5 Al finalizar o cesar el arrendamiento, las Partes Contratantes acuerdan redactar un "Acta de devolución de la casa" en presencia del Arrendatario (o Representante del Arrendatario) y los Arrendadores (o Representante de los Arrendadores) que firmarán ambas Partes Contratantes inmediatamente después de visitar y verificar la Casa, el equipo, los electrodomésticos y muebles.

3.6 Al firmar el "Acta de devolución de la casa" se considerará que la Casa fue entregada a los Arrendadores el día de su firma.

3.7. El "Acta de devolución de la casa" debe indicar que el arrendatario ha cumplido todas sus obligaciones, lo que significa:

- que usó la casa, el equipo, los electrodomésticos y los muebles para su propósito previsto y que éstos no sufrieron daños (lo que no incluye el deterioro debido al uso regular) ni están sucios;

- dostavio potvrde da su svi režijski troškovi podmireni; te
- da je Kuća očišćena na zadovoljavajući način.

3.8 Po potpisu „Zapisnika o povratu kuće“ i unutar slijedećih 5 (pet) radnih dana, Najmodavci su dužni vratiti polog Najmoprimca, osim u slučaju štete prouzročene nemarom, popravke ili za čišćenje spomenute odredbom članka 3. za koju je po ovom ugovoru odgovoran Najmoprimac. U tom slučaju Najmodavac može 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 Najmodavca mora biti na odgovarajući način dokumentirani.

#### Dužnosti i Obveze Najmodavaca

##### Članak 4.

4.1 Najmodavac imaju pravo, jednom godišnje, uz prethodnu 7-dnevnu najavu i samo uz prisutnost Najmoprimčeva zastupnika, ući u Kuću radi redovitog pregleda i održavanja za koje je odgovoran po ovom ugovoru.

4.2 Prije predaje Kuće u neposredan posjed Najmoprimcu, Najmodavci su je dužni kompletno očistiti.

4.3 Najmodavci se obvezuju:

4.3.1 predati Kuću Najmoprimcu najkasnije 25.04.2020. godine

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

4.3.3 Održavati konstruktivna svojstva Kuće u zadovoljavajućem stanju,

4.3.4 osigurati popravke koji trebaju biti napravljeni nakon djelovanja više sile ili šteta i kvarova proisteklih izvan

• que proporcionó certificados de que todos los gastos de comunidad y suministros fueron pagados; y

• que la casa ha sido limpiada satisfactoriamente.

3.8 Tras la firma del "Acta de devolución de la casa" y en el plazo de los 5 (cinco) días hábiles siguientes, los Arrendadores estarán obligados a devolver el depósito del Arrendatario, excepto en el caso de daños causados por negligencia, reparación o para limpieza a los que se refiere el Artículo 3, de los cuales el Arrendatario es responsable según este Contrato. En ese caso, los Arrendadores puede retener el depósito, pero sólo en la cantidad y durante el período en que sea necesario liquidar la deuda pendiente o el daño. La existencia de deudas y daños y su liquidación por parte de los Arrendadores deben estar debidamente documentados.

#### Deberes y obligaciones de los Arrendadores

##### Artículo 4

4.1 Los Arrendadores tienen el derecho, una vez al año, con una notificación previa de 7 días y sólo en presencia del representante del Arrendatario, de entrar en la Casa para la inspección y mantenimiento regulares de los cuales son responsables según este contrato.

4.2 Antes de la entrega de la Casa para la inmediata toma de posesión del Arrendatario, los Arrendadores están obligados a hacer una limpieza completa.

4.3 Los Arrendadores se comprometen a:

4.3.1 entregar la casa al inquilino a más tardar el 25.04.2020.

4.3.2 Proporcionar confirmación de que los gastos de servicios públicos están totalmente pagados antes del inicio del arrendamiento,

4.3.3 Mantener las propiedades constructivas de la Casa en condiciones satisfactorias,

4.3.4 Asegurar las reparaciones que deberán realizarse por fuerza mayor o daños y defectos que

najmoprimčeve kontrole u roku od 48 sati za hitne popravke, odnosno unutar tjedan dana za ostale popravke, te održati redoviti servis instalacija Kuće i cjelokupne opreme i kućanskih uređaja.

4.4 Najmodavac je obvezan plaćati sva davanja, poreze i ostale fiskalne obveze prema hrvatskim zakonima i pravilima.

### **Obveze Najmoprimca**

#### **Članak 5.**

5.1 Najmoprimac je dužan koristiti, odnosno zajamčiti korištenje Kuće, opreme, kućanskih aparata te namještaja danih u najam na način da ih čuva od oštećenja. Svu direktnu štetu prouzročenu nemarom, Najmoprimac će odgovarajuće nadoknaditi Najmodavcima.

5.2 Najmoprimac se obvezuje:

- redovito održavati Kuću, opremu, kućanske uređaje i namještaj osim u dijelu tih poslova opisanih točkom 4.3.3. i 4.3.4. koje obavlja Najmodavac;
- mijenjati žarulje i sličan potrošni materijal;
- održavati bazen i bazensku tehniku;
- održavati čistoću i urednost predmeta najma.

5.3 Najmoprimac se obvezuje redovito održavati okućnicu i s njome povezanu opremu.

5.4 Osim najamnine iz članka 3. ovog ugovora Najmoprimac je dužan plaćati i sve režijske troškove vezane za kuću i to za: električnu energiju, plin, vodu, komunalne gradske naknade, telefon, odvoz smeća i TV pretplatu, telefonsku/interenetsku pretplatu - prema primljenim režijskim računima. Na zahtjev

ocurran fuera del control del arrendatario en el plazo de 48 horas para las reparaciones de emergencia, o en el plazo de una semana para otras reparaciones, y para el mantenimiento regular de las instalaciones de la Casa y de los equipos y electrodomésticos.

4.4 Los Arrendadores están obligados a pagar todos los impuestos y demás obligaciones fiscales de acuerdo con las leyes y reglamentos croatas.

### **Obligaciones del Arrendatario**

#### **Artículo 5**

5.1 El Arrendatario está obligado a usar o garantizar el uso de la Casa, el equipo, los electrodomésticos y los muebles arrendados de tal manera que los proteja de daños. Todos los daños directos causados por negligencia serán compensados por el Arrendatario en consecuencia.

5.2 El Arrendatario se compromete:

- a mantener regularmente la casa, el equipo, los electrodomésticos y los muebles, excepto en la parte de estas tareas descritas en 4.3.3 y 4.3.4, que realizan los Arrendadores;
- a cambiar bombillas y consumibles similares;
- a mantener la piscina y la técnica de la piscina;
- a mantener la limpieza y el orden del objeto del arrendamiento.

5.3 El Arrendatario se compromete a mantener el patio y el equipo relacionado de manera regular.

5.4 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 por: electricidad, gas, agua, tarifas de servicios municipales, teléfono, recogida de basura y suscripción a TV, suscripción por teléfono / internet, según las facturas de

Najmodavaca Najmoprimac je obvezan Najmodavcima pokazati kopije plaćenih računa. Najmoprimac jamči pravovremeno i potpuno plaćanje režijskih troškova, dokaz čega će svakih 6 mjeseci dostavljati preslike podmirenih uplatnica.

### Otkaz ugovora

#### Članak 6.

6.1 Ovaj ugovor Najmodavci mogu otkazati ako druga strana ne ispuní 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.

6.2 Najmoprimac 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 Najmoprimca;
- (e) zbog nastupa više sile, koja kao posljedicu ima nemogućnosti korištenja Kuće kako je ugovoreno ovim Ugovorom, a djelomično

gastos generales recibidas. A solicitud de los Arrendadores, el Arrendatario está obligado a mostrar a los arrendadores copias de las facturas pagadas. El Arrendatario garantiza el pago oportuno y completo de los gastos generales, prueba de lo cual se proporcionará con copias de las facturas pagadas cada 6 meses, en caso sea solicitado por los Arrendadores.

### Rescisión del contrato

#### Artículo 6

6.1 Este contrato puede ser rescindido por los Arrendadores si la otra parte no cumple con las obligaciones del contrato, incluso después de la expiración de un período posterior apropiado después de recibir el aviso de transgresión. La Declaración de rescisión de este contrato se realizará por escrito y se enviará a la otra Parte contratante inmediatamente después de la firma por correo certificado con acuse de recibo, por lo que el período de rescisión de 90 (noventa) días comenzará a partir de la recepción de la Declaración de rescisión.

6.2 El arrendatario estará facultado para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada a la contraparte con ese fin y con, a lo menos, treinta días de anticipación a la fecha en que surtirá sus efectos, en caso que ocurra cualquiera de los siguientes casos:

- (a) por decisión de las autoridades superiores del Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile, fundadas en razones presupuestarias, de austeridad fiscal o de servicio;
- (b) por el término de relaciones diplomáticas o consulares entre la República de Chile y la República de Croacia;
- (c) por el 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) debido a fuerza mayor, que imposibilitan el uso y goce de la Casa según lo acordado en este contrato, y el cumplimiento parcial no satisface las necesidades del Arrendatario.



ispunjenje ne odgovara potrebama Najmoprimca.

6.3 Pored odredbe iz članka 6.2 ovog Ugovora, za vrijeme prvih tri godina najma, Najmoprimac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor, samo u slučaju da Veleposlanik Nj.E.g.Ricardo Gustavo Rojas González prestane iz bilo kojeg razloga obavljati funkciju kao Veleposlanik Republike Čile u Republici Hrvatskoj, a u kojem slučaju otkazni rok iznosi 90 (devedeset) dana. Ukoliko se ovaj ugovor automatski produži za još tri godine, Najmoprimac će imati pravo jednostrano otkazati ovaj ugovor, u bilo kojem trenutku i bez navođenja razloga, a u kojem slučaju otkazni rok iznosi 90 (devedeset) dana.

6.4 Po prestanku najma, Najmoprimac se obvezuje predati Najmodavcu kuću, kompletno očišćenu, u stanju u kojem ju je primio uzimajući u obzir promjene do kojih dolazi normalnim korištenjem te preinake izvršene uz pisano odobrenje Najmodavca.

6.5 Za vrijeme trajanja otkaznog roka, Najmodavac imaj pravo, u vrijeme koje dogovori s Najmoprimcem, pokazivati kuću novim potencijalnim najmoprimcima.

6.6 Ukoliko Kuća ne bude predana u posjed Najmoprimcu 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, Najmoprimac ima pravo na raskid ugovora. U slučaju građevinskih problema s konstrukcijom zgrade koja može utjecati na unajmljenu Kuću, uključujući i štete uzrokovane višom silom, a koje onemogućuju korištenje Kuće trajno ili na duži vremenski period, ugovor će biti otkazan, a depozit i neutrošeni dio mjesečne najamnine biti će vraćeni Najmoprimcu.

6.7 Otkazni rok počinje teći od dana kad je druga strana primila otkaz.

6.3 Aparte de lo estipulado en el párrafo 6.2, durante los primeros tres años, el Arrendatario puede rescindir unilateralmente este contrato en caso de que el Embajador S.E.D. Ricardo Gustavo Rojas González deje por cualquier motivo la función como Embajador de la República de Chile en la República de Croacia, en cuyo caso el período de notificación es de 90 (noventa) días. En caso de que este contrato se prorrogue por tres años más, el Arrendatario tendrá el derecho de rescindir unilateralmente este contrato, en cualquier momento y sin dar ninguna razón, en cuyo caso el período de notificación es de 90 (noventa) días.

6.4 Al finalizar el contrato de arrendamiento, el Arrendatario se compromete a entregar a los Arrendadores la Casa, completamente limpia, en la condición en que se recibió, teniendo en cuenta los cambios que se producen por el uso normal y los cambios realizados con la aprobación por escrito de los Arrendadores.

6.5 Durante el período de notificación, los Arrendadores tiene el derecho, en el momento que acuerde con el Arrendatario, de mostrar la casa a nuevos arrendatarios potenciales.

6.6 Si la Casa no se entregare al Arrendatario dentro del plazo acordado o si se entregare en una condición no adecuada para su uso de acuerdo con el propósito acordado o en un estado que restringiría significativamente el propósito contratado, el arrendatario tendrá derecho a rescindir el contrato. En caso de problemas de construcción con la construcción de un edificio que pudiere afectar a la Casa arrendada, incluidos los daños causados por fuerza mayor, que impidieren el uso de la Casa de forma permanente o por un período bastante largo, el contrato se rescindirá y el depósito y la parte no utilizada de la renta mensual se devolverá al arrendatario.

6.7 El período de notificación comenzará a contar desde el día en que la otra parte reciba la notificación de rescisión.

6.8 Strane utvrđuju da se ovaj ugovor ne može redovno otkazati prije isteka njegovog trajanja, osim u slučajevima predviđenim ovim člankom 6. Iz ovog ugovora

6.9 U slučajevima kada se sukladno odredbama iz članka 6 raskine ugovor prije njegovog isteka, Najmoprimac mora platiti najamninu samo do posljednjeg dana korištenja Kuće. Najmodavci nemaju pravo na bilo kakvu naknadu za prijevremeni raskid ugovora. Ukoliko postoje unaprijed plaćene najmnine, Najmodavci moraju vratiti onaj iznos koje odgovara mjesečnim iznosima za razdoblje nakon prestanka korištenja Kuće po izvršenom raskidu ugovora.

#### Razno

#### Članak 7.

7.1 Ovaj ugovor je sastavljen u četiri primjeraka, od kojih dva za Najmodavce i dva za Najmoprimca. Za potrebe Najmoprimca ovaj ugovor je sastavljen na španjolskom i hrvatskom jeziku. U slučaju spora, mjerodavnim će se smatrati ugovor na hrvatskom jeziku.

7.2 Prava i obveze iz ugovora nastaju potpisivanjem istog.

7.3 Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sastavljene u pisanoj formi i potpisane od ovlaštenih zastupnika obje Ugovorne strane.

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

7.5 Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne sporove nastale iz ovog Ugovora nastojati riješiti sporazumno, a ukoliko to ne

6.8 Las Partes determinan que este contrato no puede rescindirse de manera regular antes de su fecha de vencimiento, excepto en los casos previstos en este artículo 6 de este contrato.

6.9 Cuando se produzca el término anticipado del contrato en virtud de los casos previstos en el artículo 6 del contrato, el arrendatario sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que los arrendadores tengan derecho a indemnización alguna por el cese anticipado del contrato. Si existiesen rentas pagadas por adelantado, los arrendadores deberán restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a la fecha en que va a operar dicho término anticipado.

#### Varios

#### Artículo 7

7.1 Este contrato se ha redactado en cuatro copias, dos para los arrendadores y dos para los arrendatarios. Para las necesidades del Arrendatario, este Contrato se redacta en castellano y croata. En caso de disputa, se considerará aplicable el contrato en lengua croata.

7.2 Los derechos y obligaciones derivados del contrato se crean al firmarlo.

7.3 Todas las enmiendas a este Acuerdo deben hacerse por escrito y firmadas por representantes autorizados de ambas Partes Contratantes.

7.4 Toda la comunicación escrita entre el Arrendatario y los Arrendadores se enviará a las direcciones postales especificadas en el encabezado del contrato. Cada parte notificará a la otra parte por escrito sobre el cambio de dirección.

7.5 Las Partes Contratantes acuerdan que se esforzarán por resolver cualquier disputa que surja de este Contrato de mutuo acuerdo y, si esto no

bude moguće, ugovaraju nadležnost Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

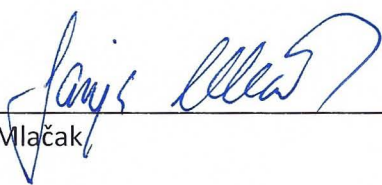
7.6 Ugovorne strane kao mjerodavno pravo za Ugovor ugovaraju hrvatsko pravo.

### Imunitet

#### Članak 8.

Bez obzira na bilo koju drugu odredbu koja izričito ili posredno proizlazi iz ovog ugovora o najmu, smatra se kako se najmoprimac sklapanjem ovog ugovora ne odriče privilegija i imuniteta koje uživa u skladu sa odredbama međunarodnog prava i zakonima države primateljice.

Najmodavci:

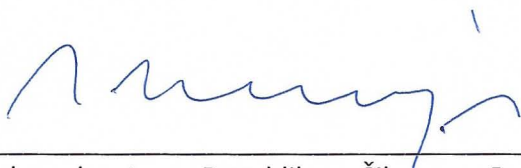


Sanja Mlačak



Lana Butković Mlačak  
Representada por su madre Sanja Mlačak

Najmoprimac:



Veleposlanstvo Republike Čile u Republici Hrvatskoj  
Nj.E. g. Ricardo Gustavo Rojas Gonzalez,  
Veleposlanik

fuere posible, acuerdan la jurisdicción del Juzgado Municipal de lo Civil de Zagreb.

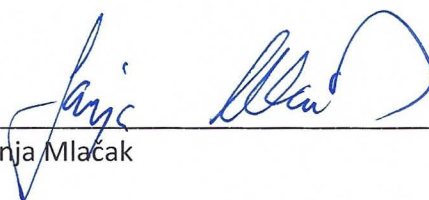
7.6 Las partes contratantes, como derecho pertinente para el Contrato, acuerdan el derecho croata.

### Inmunidad

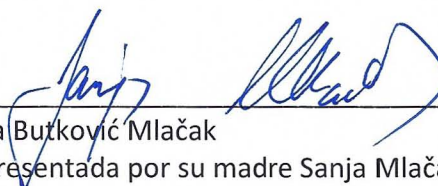
#### Artículo 8

No obstante cualquier disposición en contrario, explícita o implícitamente en este contrato de arrendamiento, no se considerará que el arrendatario, al celebrar este contrato con el arrendador, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor.

Arrendadores:

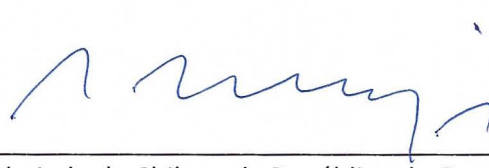


Sanja Mlačak



Lana Butković Mlačak  
Representada por su madre Sanja Mlačak

Arrendatario:



Embajada de Chile en la República de Croacia  
S.E.D. Ricardo Gustavo Rojas Gonzalez, Embajador