

Contrato de Arriendo

Ley noruega correspondiente: Acta de Arriendo de 26 de Marzo de 1999 No. 17.

1.

Arrendador

Nombre: Nye Meltzersgate 5 AS
c/o Ovtun Eiendom AS, representada por el Sr. Kjell Ovtun, Director
Administrativo de Ovtun Eiendom AS

Numero de Identificación.:

Dirección:

Código Postal y Ciudad:

Teléfono:

Celular:

Email:

[REDACTED]

[REDACTED] Oslo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.

Arrendatario

Nombre: El Estado de Chile
Represented by: H.E. Embajador Juan Aníbal Barria García
Dirección: Meltzersgate 5
Código Postal y Ciudad: 0244 Oslo
Inquilino:
Trabajo Teléfono: + 47 22 44 89 55
Telefax: +47 22 44 24 21
Celular:
Email:

3.

Propiedad

Dirección: Melzersgate 5
Código Postal y Ciudad: 0244 Oslo
Municipalidad (Gnr [213], bnr [253]) En el Condado de Oslo

Nye Meltzersgate 5 AS c/o Ovtun Eiendom AS, a través del Sr. Kjell Ovtun, Director Administrativo de Ovtun Eiendom AS, al cual se referirá como el Arrendador de ahora en adelante, y el Estado de Chile representada por Su Excelencia, el Embajador Juan Aníbal Barria García, designado como el Arrendatario, celebran el siguiente contrato, en el cual el Arrendador le alquila toda la parte izquierda del primer piso de Meltzersgate 5, 0244 y el departamento ubicado exactamente debajo de este, para los fines de Embajada y Sección Consular.

Artículo 1

La Propiedad a Arrendar

La propiedad a arrendar consiste en las oficinas detalladas en la copia de plano adjuntas más dos bodegas. La propiedad está ubicada en Meltzersgate 5, 0244 Oslo. La propiedad incluye un estacionamiento techado en las inmediaciones vecinas a la Embajada.

Artículo 2

Periodo del Arriendo

El arriendo comienza el 1 de mayo de 2012 y concluye el 30 de abril de 2017, en cuyo caso expirará el contrato de arriendo sin notificación previa. El Arrendatario tiene la opción de arrendar la propiedad por un periodo adicional de 5 años.

El Arrendatario tiene que notificar al Arrendador con al menos 6 meses de anticipación, al vencimiento del Contrato de Arriendo, si desea negociar un nuevo periodo de cinco años. El Arrendatario tiene el derecho de negociar un nuevo contrato, a precio de mercado, por un nuevo periodo de cinco años una vez concluido el periodo anterior.

Cláusula Diplomática

El Arrendatario estará facultado para poner término anticipado al presente contrato mediante comunicación escrita enviada al Arrendador con este fin, con a lo menos 30 días de anticipación, a la fecha en que surtirá sus efectos, cuando dicho término se produzca por razones de índole institucional del país acreditante (Chile), o motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas o consulares entre Chile y el Reino de Noruega. En dichas eventualidades, el Arrendador pierde el derecho de reclamar indemnización por la terminación anticipada del contrato. Si el Arrendatario tiene crédito por pagos de arriendo adelantados, el Arrendador deberá restituir aquellas que correspondan a las mensualidades posteriores a la fecha en la que va a operar dicha terminación anticipada.

Artículo 3

Renta mensual

El monto de la renta mensual es NOK 86.000, incluida la calefacción mensual. El Arrendatario tiene sus propios medidores de electricidad y es responsable del pago de este servicio. El Arrendador le dará al Arrendatario un comprobante de pago mensual por los depósitos hechos por el Arrendatario.

Artículo 4

Ajuste de Arriendo

El Arriendo no está sujeto a la indexación durante el periodo del presente contrato, pero estará sujeto a negociación para cada periodo nuevo de cinco años.

Artículo 5

Estado de la Propiedad

El Arrendatario ha revisado la propiedad antes de arrendarla y será arrendada en las condiciones en que se encuentra actualmente.

Artículo 6

Las Obligaciones del Arrendador

El Arrendador tiene la obligación de entregar la propiedad para disposición del Arrendatario, de acuerdo a las condiciones del presente contrato. El Arrendador tiene la obligación de preparar el departamento para el Arrendatario y entregarlo en el momento acordado, limpio, con ventanas en buen estado y cerraduras y llaves que funcionen para todas las puertas que dan hacia el exterior. Durante el periodo del Arriendo, el Arrendador tiene la obligación de mantener la propiedad en las condiciones descritas en el Arriendo. Así mismo, el Arrendatario tiene que cumplir con sus obligaciones correspondientes.

Artículo 7

Las Obligaciones de Mantenimiento del Arrendatario

El Arrendatario es responsable por el mantenimiento rutinario del interior de la propiedad, razón por la cual dichos serán cubiertos por el Arrendatario. ✓

El Arrendador se responsabiliza por todo el seguro obligatorio de la propiedad y sus entornos. El Arrendatario será responsable de asegurar sus propias pertenencias.

Artículo 8

Las Obligaciones Adicionales del Arrendatario

El Arrendatario está obligado a tratar la propiedad con el cuidado apropiado y según las condiciones del presente contrato. El Arrendatario tiene la obligación de observar las normas generales de cuidado de la propiedad y las directivas hechas por el Arrendador para estos efectos.

El Arrendatario debe mantener cerradas todas las ventanas cuando no este presente o en caso de lluvias. No se permite usar kerosene para calentar la casa. El Arrendatario tiene que tener especial cuidado que las puertas, ventanas y ductos estén cerrados en el invierno para evitar corrientes de aire y el frío en el inmueble y en las áreas comunes de esta.

Adicionalmente, y a fin de no afectar las normas contra incendio, el Arrendatario tiene que asegurarse que cualquier área común-como pasillos, corredores y escaleras- no este bloqueada. Asimismo, deberá mantener bajo llave las bodegas. El Arrendatario notificará al Arrendador en cuanto vea que accesos y escapes de incendio estén bloqueados por objetos u otras condiciones que impiden un acceso seguro.

El Arrendatario tiene que reponer todo daño causado por si mismo, y todo el daño causado por el personal de la Embajada. Lo anterior es sin perjuicio del derecho del arrendatario a repetir contra el funcionario que resulte responsable. ✓

El Arrendatario notificará inmediatamente al Arrendador de daños a la propiedad que deban ser reparados sin demora. Si el Arrendatario no hace dicha notificación, pierde su derecho a potenciales reclamaciones y es responsable por todo el daño que resulte de esa negligencia.

Otros daños tienen que ser notificados por el Arrendatario al Arrendador dentro de un plazo de tres meses. El Arrendatario está obligado a hacer los esfuerzos razonables para evitar una perdida económica al Arrendador como resultado del daño previamente mencionado

El Arrendatario tiene que darle al Arrendador o a su representante, acceso a la propiedad para propósitos de inspección. Lo mismo se aplica para realizar el mantenimiento, alteraciones u otros trabajos necesarios para prevenir daños o alteraciones a la propiedad. El Arrendatario deberá ser notificado previamente a la realización de estas inspecciones o mantenimientos. Solo con el consentimiento expreso del Arrendatario, el Arrendador podrá acceder a la propiedad para la realización del mantenimiento.

Artículo 9

Subarriendo

No se permite el subarriendo sin el consentimiento del Arrendador.

Artículo 10

Mascotas

No se puede tener animales sin el consentimiento escrito del Arrendador.

Artículo 11

Desalojo y fundamentos específicos para su ejecución

El Arrendador puede terminar el Contrato sobre la base de una seria violación del Contrato por parte del Arrendatario, como cuando no paga la renta.

Artículo 12

Vencimiento del Contrato de Arriendo

Al término del vencimiento del presente Contrato, el Arrendatario pondrá la propiedad a disposición del Arrendador. La entrega se considerara ejecutada cuando el Arrendador haya recibido las llaves y se le haya dado libre acceso a la propiedad. Si el Arrendatario desocupa la propiedad de esta manera, se considerará como abandono del Contrato de Arriendo, y el Arrendador podrá tener acceso inmediato a la propiedad.

La propiedad se entregará en buenas condiciones, ordenada, limpia y en buen estado de mantenimiento. Si la obligación de mantenimiento descrita en el artículo 8 del presente contrato se

ha observado regularmente durante el período del arriendo, el arrendador acepta el desgaste normal que se haya producido hasta la fecha de la entrega.

El Arrendador puede solicitar al Arrendatario que devuelva la propiedad en su estado original, aún cuando esto se aplique a alteraciones que el Arrendatario tenía derecho a realizar, o de otra manera fueron acordadas con el Arrendador. En cualquier caso, el Arrendador no podrá solicitar que la propiedad se devuelva en su estado original si esto implicará un costo desmedido o una pérdida injusta del valor, pero el Arrendador podrá reclamar compensación por el valor reducido de las alteraciones que el Arrendatario no estaba autorizado a llevar a cabo.

Los enseres, grifería y cables eléctricos que el Arrendatario ha colocado en el inmueble se serán de propiedad del Arrendador, si retirarlos implica costos desmedidos o una reducción injusta en el valor de la propiedad. En caso que se retiren o eliminen, el Arrendatario debe reparar el daño a la propiedad y sus accesorios.

Si al término del presente contrato, la propiedad no se le entrega al Arrendador en la fecha que vence el Contrato, el Arrendador tiene el derecho a reclamar compensación equivalente al arriendo hasta que el Arrendatario finalice el uso de ésta.

Si el estado de la propiedad es inferior a lo que fue acordado en el Artículo 8 de este Contrato, el Arrendador podrá reclamar compensación para cualquier reparación necesaria. La reclamación tiene que hacerse dentro de un plazo de tres meses una vez que el Arrendador haya descubierto el defecto. Esta estipulación no se aplica si el Arrendatario ha actuado con negligencia grave, mala fe, o de manera deshonesta.

Si el Arrendatario deja pertenencias suyas en la propiedad una vez que ha hecho abandono de la propiedad, el Arrendador tiene el deber de cuidarlas y notificar, dentro de lo posible, al Arrendatario urgiéndole que recoja las pertenencias suyas. Cualquier artículo de estas pertenencias considerado por el arrendatario exclusivamente como basura puede ser botado inmediatamente. Si el cuidado de las pertenencias de ex-Arrendatario implica trabajo o costos para el Arrendador, el Arrendador puede reclamar compensación razonable por almacenaje de estos ante el tribunal ordinario que resulte competente.

Artículo 13

Jurisdicción

Las partes acuerdan que se utilizará la jurisdicción de los tribunales domésticos para resolver cualquier disputa concerniente al Contrato de Arriendo. En ningún caso el presente contrato podrá someterse al Arbitraje.

Al celebrar el presente contrato,, el Arrendatario no renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano reconocido como tal por el Reino de Noruega, de acuerdo con el derecho internacional y las leyes del país receptor.

Artículo 14

Seguros

Cada parte es responsable por el seguro de sus pertenencias e intereses personales.

Artículo 15

Disponibilidad de Acceso

Durante los últimos tres meses del Contrato de Arriendo, el Arrendatario otorgará acceso a futuros arrendatarios o compradores para que visiten la propiedad con citas pactadas con la debida anticipación.

Artículo 16

Cambio de Posesión de la Propiedad

Si cambia de posesión la propiedad, el nuevo dueño debe asumir las obligaciones del Arrendador en relación al Arrendatario según el Artículo 8-6 de la Ley de Alquiler.

Artículo 17

Ley de Arriendo

En el caso que el presente contrato tuviese normas que pudieran apartarse de las normas voluntarias de la Ley de arriendo, prevalecerán las cláusulas de este contrato.

Artículo 18

Otros temas

Se tiene en cuenta que actualmente el Arrendatario ocupa el apartamento desde el 1 de mayo de 2012, ha pagado las cuotas respectivas, y se establece que la ocupación ha tomado lugar con el total conocimiento del Arrendatario. Las partes declaran no tener ninguna queja a formular entre si mismos con respecto a este punto y que se otorgan un convenio mutuo total y amplio, renunciando explícitamente cualquier reclamo recíproco por el periodo iniciando el 1 de mayo de 2012, y el 25 de junio de 2012, la fecha en la cual este nuevo Contrato se firma, y en el cual entra en vigencia.

Artículo 19

Lugar/Fecha

Oslo, 25 de Junio 2012

Firmas

Arrendador(es)

Arrendatario(s)

Lease agreement

Applicable Norwegian law: The Tenancy Act of 26 March 1999 No. 17.

1. Landlord (Lesser)

Name: Meltzersgate 5 AS
c/o Ovtun Eiendom AS
Represented by: Mr. Kjell Ovtun Administrative Director of
Ovtun Eiendom AS
Address: [REDACTED]
Postcode and – place: [REDACTED] Oslo
Telephone: [REDACTED]
Mobile: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

2. Tenant (Lessee)

Name: The State of Chile
Represented by: His Excellency Ambassador
Juan Anibal Barria
Address: Meltzers gate 5
Postal code and – place: 0244 Oslo
Occupant:
Telephone work: +47 22 44 89 55
Telefax: +47 22 44 24 21
Mobile:
E-mail:

3. Premises

Address: Meltzers gate 5
Postal code and – place: 0244 Oslo
Gnr [213], bnr [253], in Oslo County.

Meltzersgate 5 AS c/o Ovtun Eiendom AS, represented by Mr. Kjell Ovtun, Administrative Director of Ovtun Eiendom AS, who hereby will be referred to as the Landlord, and the State of Chile, represented by Excellency Ambassador Juan Anibal Barria, designated henceforth as the Tenant throughout the rest of the document, enter into the following mutual contract in which the Landlord rents the entire 1.floor of Meltzersgate 5 (left hand entrance) and the apartment located exactly under it., which will be used as the Embassy and the Consular Section.

§ 1

Rental object

The rental object consists of the rooms expressed in the attached blue prints, plus the 2 storage rooms. The rental object is located in Meltzers gate 5, 0244 Oslo. The lease includes one sheltered parking space in the immediate neighbourhood of the embassy.

§ 2

Lease period

The Lease starts 1. May 2012 at and expires 31. April 2017, at which date the Lease shall expire without notice. The lessee has an option to rent the rental object for an additional period of 5 years.

The Tenant must notify the Landlord at least 6 months prior to the Lease expiration if he wants to negotiate a new five-year period. The Tenant has the right to negotiate a new five-year period after the expiration of the initial five-year period at market price.

Diplomatic clause.

"The Tenant will be empowered to put premature end to the present contract through a written 30 days notice, prior to termination, when the termination occurs due to institutional reasons in the accrediting country (Chile), security reasons, Acts of God, or due to the end of diplomatic or consular relations in between the kingdom of Norway and the state of Chile in Norway. In any of the cases, the renter shall pay only the amount outstanding accrued to the last day of use of said property, and the Landlord forfeits the right to indemnity for the early termination of the contract. Should the renter have credit for rent paid in advance, the Landlord shall return those payments corresponding to the months after the date in which the early termination of the contract enters into effect.

§ 3

Rental amount

The monthly rent is NOK 86 000, - including heating. The Tenant has its own electricity meter and bears the costs in this relation. The landlord will give the Tenant a monthly proof of payment for deposits made by the Tenant

§ 4

Rent adjustment

The rent is not subject to indexation during the lease period, but this is under subject to negotiation to the new five year periods.

§ 5

The Property's condition

The Tenant has reviewed the rental object in advance and it is rented in the same condition as is.

§ 6

The Landlord's obligations

The Landlord is obliged during the Lease period to set the residence of the Tenant's disposal in accordance with this contract. The Landlord is under the duty to make the apartment ready to the Tenant at the agreed time, cleaned, with unbroken windows and working locks with keys to all outside doors. For the period of the Lease, the Landlord is under duty to maintain the apartment and the property such in the condition which follows from the Lease. Likewise the Tenant must comply with the corresponding obligations

§ 7

The Tenant's maintenance obligations

The Tenant is responsible for the customary internal maintenance of the apartment and costs therein shall be covered by the Tenant.

The Landlord will be responsible for all required insurance to the property and its surroundings. The Tenant will be responsible for insuring his own belongings.

§ 8

The Tenant's further obligations

The Tenant is obliged to treat the apartment with proper care, and otherwise in accordance with the Lease agreement. The Tenant is under duty to observe the general house rules and reasonable directions issued by the Landlord to ensure an orderly house.

The Tenant is obliged to keep all windows closed when absent and in damp weather. It is not allowed to use kerosene for heating. The Tenant is to be especially aware that doors, windows and gaps are closed in the winter to avoid drafts and cold both regarding the apartment and otherwise in the property's common areas.

The Tenant is further obliged to make sure that possible store rooms he has the use of, is keep locked and that passages and rooms in front of the store areas are not used as storage space for unused objects and things, which is inconsistent with current fire regulations. Similarly, the Tenant shall notify the Landlord as soon as he sees that fire and escape routes are blocked due to objects or other conditions that prevent safety and accessibility.

The Tenant is obliged to replace all self-inflicted damage, and all damage that is caused by staff of the embassy. The Tenant, nonetheless, has the right to ask for compensation from the party responsible for any damage.

The Tenant shall immediately notify the landlord of damage to property that must be rectified without delay. If the Tenant fails to give such notice, he loses his potential claims and is responsible for all damage resulting from negligence.

Other damages must be notified by the Tenant to the Landlord within 3 months. The Tenant is further obliged to do what can reasonably be expected to avert economic loss to the Landlord as a result of damage as mentioned above.

The Tenant is obliged to the extent necessary to give the Landlord or his representative access to the property for inspection purposes. The same applies to performing maintenance, lawful alterations or work to prevent damage to the accommodation or property. The Tenant shall be given notice within reasonable time before inspections are made or maintenance work is to be performed. The Landlord will only be able to enter the property in order to carry out aforementioned maintenance only following the explicit consent of the Tenant.

§ 9

Sub-letting

Sub-letting is not permitted without the Landlord's consent.

§ 10

Pets

No animals may be kept except with the Landlord's consent in writing.

§ 11

Eviction and special grounds for enforcement

The landlord may terminate the tenancy agreement on grounds of a serious breach of the agreement on the part of the tenant.

§ 12

Expiry of the Lease

When the Lease has expired, the Tenant shall make the property available to the Landlord. Return is deemed to have taken place when the Landlord has been given the keys and otherwise free access to the apartment. If the Tenant vacates the property in such a manner that the Lease may clearly be regarded as given up, the Landlord may immediately gain access to the property.

The property shall be in a tidy condition, cleaned and otherwise in contractually and craftsman like well-maintained state. If the maintenance duty according to article 9 has been observed at normal intervals during the period of the Lease, the Landlord accepts normal wear and tear up to the date of vacating.

The Landlord may request that the Tenant returns the property to its original state even if this applies to alterations which the Tenant had the right to carry out, unless otherwise agreed when approval was given. The Landlord can not in any event request that the property should be returned to its original state if this would entail disproportionate costs or unfair loss of value, but the Landlord may request compensation for the reduced value resulting from the alterations which the Tenant was not entitled to carry out.

Fixtures and fittings cables etc. which the Tenant has placed in the rented object devolve on the Landlord if removal would entail disproportionate costs or unfair reduction in value. In the possible event of removal the Tenant must repair the damage inflicted on the property and its appurtenances.

If the property is not made available to the Landlord on the date the Lease expires, the Landlord may claim compensation equalling the agreed rent until the Tenants use of thereof ceases.

In the state of the property is inferior to what was agreed of specified in article 9, the Landlord may claim reimbursement of the necessary expenses of repair. The claim must be put forward within reasonable time after the Landlord ought to have discovered the defect. This term does not apply if the Tenant has acted with gross negligence or in conflict with honesty and good faith.

Any chattels belonging to the Tenant or anybody in the Tenant's household shall be taken in hand of the Landlord for the Tenant's account. Any rubbish classified as such by the Tenant may be discarded immediately. If the duty of care entails any work, the Landlord may claim a reasonable compensation for this in the pertinent tribunals.

§ 13

Jurisdiction

The parties agree to use the jurisdiction of the premises in any disputes concerning the Lease. In no case can the present contract be subject to arbitration.

Upon entering into a binding contract with the Landlord, the Tenant does not forfeit the privileges and immunities it enjoys as a Sovereign State, recognized as such by the Kingdom of Norway, and in accordance with International law and those of the host country.

§ 14

Insurance

Each party shall insure his own properties/interest.

§ 15

Vacating

During the last three months of the Lease, the Tenant shall allow access for prospective tenants and/or buyers to view the property according to previous agreement.

§ 16

Change of ownership of the property

If the ownership of the property changes, the new owner is obliged to take over the Landlord's obligations in relation to the Tenant, see Article 8-6 of the Tenancy Act.

§17

The Tenancy Act

The following provisions of the Tenancy Act do not apply, sections 2-15 and 4-3. If this lease contract has provisions deviating from the non-mandatory rules of the tenancy Act, the provisions of the lease contract shall prevail.

§18

Other matters

In attention, that factually, the tenant, occupies the apartment from 1.May 2012, and has paid the respective fees, it is hereby established that the occupation has taken place with full awareness by the landlord; that the parties declare not having any complaints to formulate among themselves with regards to this point and that they grant the broadest and total settlement, renouncing expressly to any reciprocal action undertaken between them during the period of occupation counting from the 1.May.2012 and 16 July, 2012.

§ 19

Place/date

Oslo, 16 July 2012.

§ 19

Signatures

Landlord

Kjell H. Otna
Kjell H. Otna

Tenant

[Signature]
Man Arvid Børve