

DORIA - RODRIGUEZ HURTADO
ADMINISTRACIONES
AV. ALEM 38 - TEL. 4556238 - 4512927
CONTRATO DE LOCACION
LEY 27.551

En Bahía Blanca, a los 28 días del mes de FEBRERO de 2022, entre la Sra. **Hilda Marisa Itovich D.N.I Nº 14.173.244 CUIT Nº 27-14173244-2**, el Sr. **Jose Ricardo Itovich D.N.I Nº 12.474.278 CUIT Nº 20-12474278-2** y el Sr **Gregorio Cesar Itovich D.N.I Nº 12.474.087 CUIT Nº 20-12474087-9** en adelante la parte LOCADORA, y la Municipalidad de Tornquist, debidamente representada por su Intendente Municipal, Don Sergio Bordoni, DNI Nº 16.606.886, con domicilio en Avda. Sarmiento Nº 53 de la Ciudad de Tornquist, en adelante denominada "El Locatario", han convenido celebrar el presente contrato de locación que se registrá por las siguientes cláusulas:-----

PRIMERA: OBJETO: La Locadora cede en locación al locatario un inmueble de su propiedad ubicado en calle Lamadrid 565 de la Ciudad de Bahía Blanca. La propiedad se entrega con inventario de artefactos y accesorios detallados en hoja adjunta, que pasa a formar parte del presente. El inmueble consta de tres dormitorios, 2 baños, escritorio, living comedor amplio, comedor diario, cocina amplia, lavadero, dependencia de servicio, garage, patio embaldosado con parrilla y jardín al frente.-----

SEGUNDA: PLAZO: Las partes convienen que la presente locación se extenderá por treinta y seis meses desde el día **15 de Febrero de 2022** hasta el día **14 de Febrero de 2025** inclusive (Art.1198, CCyCN).-----

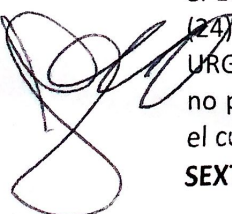
TERCERA: VALOR, ACTUALIZACIÓN: El valor de la locación se fija en la suma de **PESOS SETENTA Y CINCO MIL (\$ 75.000)** mensuales para el primer año. Para el segundo y tercer año el canon mensual definido en la cláusula anterior se actualizará conforme el Art. 14 de la Ley Nº 27.551. La LOCADORA realizará el cálculo indexatorio con una anticipación de QUINCE (15) días al vencimiento del primer mes del nuevo año de contrato. El nuevo valor se le informará al LOCATARIO por vía electrónica, al menos diez (10) días antes que venza el pago del mes (Art. 14, Ley Nº 27.551).-----

CUARTA: FECHA Y LUGAR DE PAGO: El alquiler será abonado por adelantado del 01 al 10 de cada mes, pagadero en la cuenta de BANCO GALICIA CUENTA CORRIENTE en PESOS Nº 6726/7082/6 SUC 082/6 CBU: 0070082520000006726762, a nombre de DORIA RODRIGUEZ HURTADO ADMINISTRACIONES CUIT: 30-64521936-4, siendo entendido que el mero vencimiento del plazo hará incurrir al Locatario en mora de pleno derecho. La mora en el pago del alquiler según lo fijado en el artículo tercero del presente, hará pasible al locatario al pago de un interés punitivo del 1% diario del valor de locación mensual, que se computará a partir del primer día del mes al que corresponda el alquiler adeudado. El alquiler se pacta por periodos de mes entero y aunque el locatario se mudara antes de finalizar el mes pagara íntegramente el alquiler correspondiente a dicho periodo.-----

QUINTA: ENTREGA Y RESPONSABILIDADES: El Locatario recibe LA PROPIEDAD desocupada, y en perfecto estado de aseo y conservación, con todos sus vidrios, llaves, herrajes y demás accesorios obligándose a mantener y devolver el inmueble en las mismas buenas condiciones recibidas. El LOCATARIO tiene a su cargo la obligación de mantener el inmueble y restituirlo en el estado que lo recibió, excepto por deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y por el uso regular (Art. 1210 CCyCN).. Se deja establecido que el Locatario tendrá que mantener limpias las canaletas y los desagües pluviales en general. Para ello deberá revisarlos en periodos que van de los tres a los seis meses hasta la finalización del contrato. De no tener en cuenta esta obligación asumida, tomará a su cargo los problemas que provoquen las filtraciones que puedan afectar los techos, cielorrasos, y ulteriores daños que dichas filtraciones pudieren ocasionar.- La LOCADORA, por su parte, a entregarlo en los términos previstos, a conservarlo para que sirva al uso y goce convenido y a efectuar las reparaciones que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al LOCATARIO (Art.1201,CCyCN). En caso de negativa o silencio de la locadora ante un reclamo del LOCATARIO debidamente notificado, para que efectúe alguna REPARACIÓN URGENTE, el LOCATARIO puede realizarla por sí, con cargo a la locadora, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Si las reparaciones NO FUERAN URGENTES, el LOCATARIO debe intimar a la LOCADORA para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente (Art. 1201, CCyCN).-----

SEXTA: PROHIBICION: El presente contrato de locación es intransferible, obligando exclusivamente a los


SERGIO FABIAN BORDONI
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE TORNIQUIST



aquí firmantes. Queda prohibido al LOCATARIO ceder o subarrendar total o parcialmente el inmueble sin consentimiento de la LOCADORA, ya sea en forma gratuita u onerosa. Asimismo, queda estrictamente prohibido usarlo indebidamente por el LOCATARIO contrariando las leyes, ni darle otro destino que el establecido de pensión estudiantil únicamente.

SEPTIMA: DESTINO: El locatario ocupará el inmueble con destino a residencia estudiantil, y no podrá cambiar su destino ni hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad sin consentimiento previo por escrito de la locadora. Las mejoras que el locatario hiciere, de cualquier naturaleza que fueran, quedarán a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna. Tampoco podrá el locatario tener en la propiedad cosas que pudieren afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones ni realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes.

OCTAVA: SERVICIOS Y MANTENIMIENTO: El LOCATARIO tiene a su cargo el pago en tiempo y forma de los servicios de energía eléctrica, agua y gas (cargas y contribuciones asociadas al destino de vivienda del inmueble). La LOCADORA tiene a su cargo las cargas y contribuciones que graven el inmueble (impuesto inmobiliario y tasa municipal) (Art. 1209, CCyCN). Será por cuenta del Locatario la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad y la reparación de los desperfectos menores provocados por su uso. El Locatario dará inmediata cuenta a la Locadora, de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad, permitiendo a la misma, o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando ésta juzgue necesaria su inspección y permitirá la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejora, sin derecho a cobrar indemnización alguna. También deberá el locatario abonar un **SEGURO CONTRA INCENDIO** a favor de la LOCADORA, por el valor del inmueble, sin incluir los bienes en su interior, debiendo presentar constancias fehacientes de todos los trámites en el lapso de 30 días corridos a partir de la firma del presente, en el caso de no efectuar el seguro y que suceda un siniestro, los daños sobre el inmueble serán a cargo del locatario. Si el monto de la indemnización abonada por la aseguradora no cubriera el total de los daños efectivamente producidos, el Locatario deberá hacerse cargo de los mismos a fin de lograr la reparación integral.

NOVENA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS: La Locadora no se responsabiliza de los perjuicios que pudieran producirle al Locatario, a sus familiares o a terceros que circunstancialmente estuvieran en la propiedad, las inundaciones, filtraciones y desprendimientos provenientes de roturas o desperfectos de caños o techos o cualquier otro accidente producido en la propiedad.

DÉCIMA: FALTA DE PAGO: La falta de pago de dos (2) meses de alquiler consecutivos dará derecho a la LOCADORA a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo. Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento La LOCADORA deberá intimar de modo fehaciente al LOCATARIO el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudados, otorgando para ello un plazo nunca inferior a diez (10) días (Art. 1222, CCyCN; DNU 320/20).

DÉCIMA PRIMERA: CONSIGNACIÓN DE LLAVES: En caso de consignación de llaves, el alquiler regirá hasta el día en que la Locadora tome posesión real y efectiva de la propiedad. Si la locadora de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el Art. 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario debe intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa de la locadora, el locatario, dentro de los tres días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, debe proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la Ley 25.345 y regulaciones del Banco Central de la República Argentina, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, estando los gastos y costas correspondientes a cargo de la locadora.

DÉCIMA SEGUNDA: MULTA POR INCUMPLIMIENTO: Si el Locatario diera motivo por cualquier causa a que se le iniciara juicio de desalojo, se compromete a pagar, desde la iniciación del juicio y hasta que la Locadora se reciba de las llaves de la propiedad, una suma de Pesos equivalentes al doble del último alquiler actualizado además del alquiler pactado.

DÉCIMA TERCERA: FINALIZACIÓN: La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del Acta de Entrega de Llaves, que la LOCADORA confeccionará y cuyo texto le enviará al LOCATARIO 48 hs. antes de la entrega. El acta informará la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del inmueble, el estado de las obligaciones contractuales y la devolución total o parcial del depósito en garantía.

DÉCIMA CUARTA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA: El LOCATARIO puede rescindir el presente contrato sin expresión de causa de forma anticipada una vez transcurridos los primeros seis (6) meses de relación, notificando su decisión a la LOCADORA con un (1) mes de anticipación. Transcurridos los primeros seis (6) meses de relación, si el LOCATARIO notifica a la LOCADORA su decisión con una anticipación de tres (3)

SERGIO FABIAN BORDONI
INTERVENIENTE
MUNICIPALIDAD DE TORQUIGLIA

meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada (Art. 1221 CCyCN).-----

DECIMO QUINTA: JURISDICCION: Los contratantes se someten para cualquier divergencia que pudiera surgir de la interpretación y validez del contrato a los Tribunales Ordinarios del Dpto. Judicial de Bahía Blanca. -----

DÉCIMA SEXTA: DOMICILIO: Para todos los efectos legales los firmantes constituyen los siguientes domicilios especiales, en los que serán válidas todas las notificaciones y diligencias que se practiquen, aunque los interesados no vivan o no se encuentren en ellos. La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el LOCATARIO se tiene por válida, aún si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo:-----

LA LOCADORA en calle Avda. Alem 38 de la Ciudad de Bahía Blanca, tel. 4556238.-----

EL LOCATARIO en calle Samiento 53 de la Ciudad de Tornquist, tel 4940075.-----

DÉCIMA SEPTIMA: SELLADO: Los sellos correspondientes a este contrato serán abonados POR PARTES IGUALES ENTRE LOCADORA y LOCATARIO.-----

DECIMO OCTAVA: TITULARIDAD DE LOS SERVICIOS: Los medidores de los servicios de **Luz y gas** deberá colocarlo EL Locatario a su nombre y a su entero costo al inicio de la locación, debiendo presentar constancias fehacientes de su titularidad en el lapso de 15 días corridos a partir de la firma del presente, si no se presentasen las constancias solicitadas en el plazo acordado, se procederá a la intimación correspondiente. En caso de que la propiedad contase ya con dichos medidores, los mismos serán dados de baja si el Locatario no presenta las constancias solicitadas en el lapso indicado anteriormente, debiendo el Locatario asumir a su entero costo todos los gastos que implique la solicitud de los mismos. Al finalizar la relación contractual la Locadora tendrá opción de colocar los medidores a su nombre o bien solicitar la baja de los mismos.-----

DECIMO NOVENA: DIÁLOGO: Las partes se comprometen a manejarse en todo momento de buena fe y a sostener diálogo permanente, pacífico y tolerante entre sí durante el desarrollo del contrato. Asimismo, ante desavenencias o divergencias que les costase resolver, LOCADORA y LOCATARIO se comprometen a responder positivamente la invitación de la otra a tratar la controversia que fuere a través de una mediación comunitaria gratuita en la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Bahía Blanca.-----

VIGÉSIMA: RENOVACIÓN: Dentro de los últimos tres (3) meses del contrato cualquiera de las partes puede convocar, mediante notificación fehaciente, a la otra a conversar sobre la renovación de la locación. El silencio de la LOCADORA, o su negativa a renovar el contrato, habilitará al LOCATARIO a rescindir el contrato de forma anticipada, sin necesidad de preaviso ni obligación de indemnizar a la LOCADORA (Art. 1221 bis CCyCN). -----

VIGÉSIMA PRIMERA: REGISTRACIÓN: En cumplimiento del art. 16 de la Ley N° 27.551, La LOCADORA deberá registrar el presente ante la AFIP en el transcurso de los próximos quince (15) días (Art. 16 de la Ley N° 27.551), de no hacerlo es bajo su exclusiva responsabilidad, dejando constancia que fue informado por la inmobiliaria de su obligación, deslindando a la misma de cualquier tipo de responsabilidad si no cumpliera con su obligación.-----

VIGÉSIMA SEGUNDA: DISPOSICIÓN: Si el LOCATARIO hiciere abandono manifiesto del inmueble locado, la LOCADORA podrá acceder al mismo, y tomar estado del bien bajo acta notarial. Si hubiere elementos ajenos realizar inventario, y enviarlos a depósito bajo cuenta exclusiva del LOCATARIO, para disponer libremente de la propiedad.-----

VIGÉSIMA TERCERA: ENTREGA: En virtud de las cláusulas que preceden, las partes formalizan el presente contrato, el que se firma en CUATRO (4) ejemplares de un mismo tenor y aun solo efecto. En este mismo acto, EL LOCATARIO retira un ejemplar de su contrato, recibe las llaves y toma la tenencia del inmueble. La LOCADORA, por su parte, retira dos (2) ejemplares, uno para cumplir con la registración ante AFIP y otro para sí.-----


LOCADOR
SERGIO FABIAN BORDONI
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE TORNIQUIST

LOCATARIO

FIADORES SOLIDARIOS