

CONTRATO DE LOCACION

SERGIO FABIAN BORDONI
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE TORNQUIST

Entre **ENRIQUE OSCAR PIEDRABUENA**, DNI: 5499129, con domicilio en la calle Belgrano 136 de la localidad de Saldungaray, en adelante "el LOCADOR", y por otra parte **SERGIO FABIAN BORDONI**, DNI: 16606886 en su carácter de Intendente Municipal, en representación de la Municipalidad de Tornquist, con sede en el Palacio Municipal, sito en Av. Sarmiento 53 de la ciudad de Tornquist, en adelante "el LOCATARIO", celebran este CONTRATO DE LOCACIÓN COMERCIAL, en adelante denominado "CONTRATO", que se regirá por el Código Civil y Comercial de la Nación ("CCyC"), leyes aplicables y las cláusulas siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA (OBJETO): El LOCADOR da en locación al LOCATARIO y éste acepta por haber visitado el inmueble y comprobado que el mismo se encuentra en perfecto estado, y recibe a completa satisfacción, un local situado en Belgrano 136 de Saldungaray, en adelante denominado "INMUEBLE LOCADO" y será utilizado para SEAT, no pudiendo éste cambiar el destino (art. 1196, CCyC).

CLÁUSULA SEGUNDA (PLAZO): El plazo de la locación es de treinta y seis (36) meses conforme lo dispuesto en el art. 1198 CCYC contando desde el día 10/01/2022 por lo que su vencimiento opera de pleno derecho el día 10/01/2025.

CLÁUSULA TERCERA (ALQUILER): El alquiler mensual se fija en la suma de pesos VEINTE MIL (\$20.000) durante el primer año de CONTRATO. La suma de pesos TREINTA MIL (\$30.000) durante el segundo año. Y la suma de pesos CUARENTA Y CINCO MIL (\$45,000) durante el tercer año.

CLÁUSULA CUARTA (PERÍODO Y LUGAR DE PAGO): 1- El LOCATARIO abonará el alquiler por mes entero y adelantado, entre el 1º y el 10 de cada mes. 2- El pago se efectuará a través del envío de cheques que la inmobiliaria LEONARDO DAVIS continuara retirando de la Delegación de Saldungaray, y entregando en mano al Locador. 3- En caso que el LOCATARIO restituyera el INMUEBLE LOCADO durante el transcurso del mes, por el motivo que sea, abonará el mes completo.

CLÁUSULA QUINTA (HONORARIOS INMOBILIARIOS): La inmobiliaria interviniente percibe en este acto la suma de \$20,000 (veinte mil) en concepto de honorarios por única vez durante la vigencia del contrato.

CLÁUSULA SEXTA (EXPENSAS, SERVICIOS E IMPUESTOS): 1- El LOCATARIO tendrá a su cargo el pago de los servicios de electricidad, gas y agua; 2- El LOCADOR tiene a su cargo las cargas y contribuciones que graven el INMUEBLE LOCADO (impuesto inmobiliario), la tasa municipal y las expensas extraordinarias -gastos no habituales- (art. 1209, CCyC).

CLÁUSULA SEPTIMA (MEJORAS Y MODIFICACIONES): El LOCATARIO no podrá hacer modificaciones de naturaleza alguna en el INMUEBLE LOCADO, sin consentimiento expreso y previo del LOCADOR/A enviado por vía electrónica.

CLÁUSULA OCTAVA (PROHIBICIONES): 1- Está prohibido al LOCATARIO ceder o subarrendar total o parcialmente el INMUEBLE LOCADO, sea en forma gratuita u onerosa. 2- También se prohíbe darle otro destino diferencia al especificado en la cláusula primera.

CLÁUSULA NOVENA (RESPONSABILIDADES): 1- El LOCATARIO mantendrá el INMUEBLE LOCADO y lo restituirá en las mismas buenas condiciones en que lo recibió obligándose a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados excepto por deterioros causados por el mero transcurso del tiempo y por el uso regular (art. 1210 CCyC). 2- El LOCADOR entrega el INMUEBLE LOCADO en los términos previstos y lo conservará para que sirva al uso y goce convenido y efectuará las reparaciones que exija el

deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al LOCATARIO (art. 1201, CCyC).

CLÁUSULA DECIMA (REPARACIONES) : 1- Ante negativa o silencio del LOCADOR ante un reclamo del LOCATARIO debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el LOCATARIO podrá realizarla por sí, con cargo al LOCADOR, una vez transcurridas al menos VEINTICUATRO (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. 2- Si las reparaciones no fueran urgentes, el LOCATARIO intimará al LOCADOR para que realice las mismas en 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 punto anterior, realizándola por sí (art. 1201, CCyC).

CLÁUSULA DECIMO PRIMERA (PRIMER MES): El LOCATARIO abona en este acto la suma de PESOS VEINTE MIL (\$20.000) imputados al alquiler del periodo 10/01/2022 al 10/02/2022.

CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA (FINALIZACIÓN): 1- La finalización del CONTRATO, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del "Acta de restitución del inmueble y entrega de llaves", que el LOCADOR confeccionará y cuyo texto al LOCATARIO le enviará TRES (3) días antes de la entrega. 2- El acta contendrá la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del INMUEBLE LOCADO, el estado de las obligaciones contractuales y la devolución total o parcial del depósito en garantía. 3- A la finalización del contrato el LOCATARIO deberá reintegrar el local tal como lo recibió, impecable, con sus paredes limpias y pintadas del mismo color, con la vidriera libre de roturas, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y bienes. Obligándose a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resulten del buen uso y de la acción del tiempo. El LOCATARIO dará inmediata cuenta al locador de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad, permitiendo al mismo o a sus apoderados o administradores, el libre acceso al local, cuando este juzgue necesaria su inspección, y permitir la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejora. La entrega de llaves del local deberá justificarla el LOCATARIO con documento escrito emanado del LOCADOR, no admitiéndose otro medio de prueba.

CLÁUSULA DECIMO TERCERA (RESOLUCIÓN ANTICIPADA): La falta de cumplimiento a lo convenido de cualquiera de sus partes también faculta ambas a darlo por rescindido, rescisión para cuya vigencia no será necesaria declaración judicial alguna bastando la notificación extrajudicial fehaciente de tal decisión. Asimismo el contrato podrá rescindirse unilateralmente por parte de la LOCATARIA, sin expresión de causa debiendo ésta dar preaviso con una anticipación de 30 días corridos, sin que quepa al locador derecho a reclamo.

CLÁUSULA DECIMO CUARTA (RENOVACIÓN): 1- Entre los últimos TRES (3) meses del CONTRATO cualquiera de las partes podrá convocar, mediante notificación fehaciente, a la otra a negociar sobre la renovación de la locación. 2- El silencio del LOCADOR o su negativa a renovar la locación, habilitará a la LOCATARIA a rescindir el CONTRATO de forma anticipada, sin necesidad de preaviso ni obligación de indemnizar al LOCADOR (art. 1221 bis CCyC).

CLÁUSULA DECIMO QUINTA (FALTA DE PAGO): 1- El impago de DOS (2) meses de alquiler consecutivos habilitará al LOCADOR a rescindir el CONTRATO e iniciar acción de desalojo. 2- Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento el LOCADOR intimará 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, CCyC).

CLÁUSULA DECIMO SEXTA (DOMICILIOS): 1- Las partes fijan para todo lo relativo al CONTRATO los domicilios especiales siguientes: a) el LOCADOR, el domicilio postal en calle Cruz del Sur s/n (casi Canario) de la localidad de Villa Ventana y el domicilio electrónico en davis.seguros@gmail.com; b) el LOCATARIO, el domicilio postal en el INMUEBLE LOCADO; 2- Ambas partes convienen que las comunicaciones y emplazamientos entre sí con causa en este

CONTRATO se efectuarán por vía electrónica, exclusivamente. 3- Las notificaciones cursadas de este modo se tendrán por válidas y plenamente eficaces (art. 75, CCyC).

CLÁUSULA DECIMO SEPTIMA (JURISDICCIÓN): Por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del CONTRATO, las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Bahía Blanca con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción, incluso el Fuero Federal.

CLÁUSULA DECIMO OCTAVA (REGISTRACIÓN): El LOCADOR da cumplimiento al art. 16 de la Ley N° 27.551.

CLÁUSULA DECIMO NOVENA (FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN): 1- Se suscriben en DOS (2) ejemplares iguales de este CONTRATO, recibiendo una (1) copia el LOCADOR y una (1) copia el LOCATARIO. 2- En este mismo acto, el LOCATARIO recibe las llaves y toma la tenencia del INMUEBLE LOCADO.

Celebrado en la CIUDAD DE TORNQUIST, a los 10 días del mes de enero de 2022.



SERGIO FABIAN BORDONI
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE TORNQUIST