

ORDENANZA Nº: 5305/16.-

Ramallo, 15 de enero de 2016

VISTO:

El pedido formulado por el Secretario de Obras Públicas, obrante a fs. 1 del Expediente N° 4092-12312/16; mediante el cual solicita la renovación del “**Contrato de Locación de Inmueble**” a suscribirse entre la Municipalidad de Ramallo por una parte y por la otra el **Sr. Rafael Víctor NOZZI**; y

CONSIDERANDO:

Que el objeto del mismo es la locación de un inmueble sito en Avda. San Martín s/n°, Sección Quintas del Partido de Ramallo, Parcelas: 3 “f” – 3 “g” – 3 “h” - 3 “k”, de la quinta 9 (en donde funciona el Corralón Municipal de la ciudad de Ramallo);

Que en consecuencia se hace necesario dictar el pertinente acto administrativo de autorización por parte del Honorable Concejo Deliberante de Ramallo; a los efectos de proceder a la firma del pertinente convenio;

POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO, EN USO DE SUS FACULTADES, SANCIONA CON FUERZA DE;

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal, a suscribir un “**Contrato de Locación de Inmueble**” entre la **Municipalidad de Ramallo** representada en este acto por el **Sr. Intendente Municipal Dn. Mauro David POLETTI – DNI N° 23.607.992** y el **Sr. Rafael Víctor NOZZI – D.N.I. N° 27.817.316** y que como **ANEXO I**, se incorpora al cuerpo legal de la presente.-----

ARTÍCULO 2º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL DÍA 15 DE ENERO DE 2016.-----

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE (Ord. N° 5305/16)

En la Ciudad de Ramallo, a los .. días del mes de del año dos mil dieciséis entre el Sr. **RAFAEL VICTOR NOZZI DNI N° 27.817.316**, argentino, mayor de edad, domiciliado en Calle Colón Nro.18, de la ciudad de San Nicolás, en adelante denominado "**EL LOCADOR**" por una parte y por la otra parte la **MUNICIPALIDAD DE RAMALLO**, representada en este acto por el Intendente Municipal don **Mauro David POLETTI – DNI N° 23.607.992**, en adelante denominada "**LA LOCATARIA**" con domicilio en Avenida San Martín y Belgrano de la localidad de Ramallo, convienen celebrar el presente contrato de locación, sujetándose a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El **LOCADOR** da en locación a la **LOCATARIA** y ésta así lo acepta, un inmueble sito en Avenida San Martín s/nº, sección Quintas del partido de Ramallo, Provincia de Buenos Aires, que se designa en plano especial que cita el título característica 87-87-76, como Parcelas tres f), tres g), tres h) y tres k) de la quinta nueve y que consta de tres habitaciones, recepción, cocina comedor, galpón, baño y vestuario, dos habitaciones del tipo pequeñas para resguardo de mercaderías y los metros que restan en descubierto, totalmente asfaltado, con sus correspondientes rejas y portones. Se deja constancia que el **LOCADOR** es a su vez locatario del inmueble objeto del presente, contando con la debida autorización de sus propietarios para subarrendar.-----

SEGUNDA: El término de duración lo convienen los contratantes en **VEITICUATRO (24) MESES** contados a partir del 1º de febrero de 2016, operándose su vencimiento de pleno derecho y sin necesidad de interpelación o extrajudicial previa el día 31 de Enero de 2018.-----

TERCERA: El canon locativo se establece en la suma de **PESOS QUINIENTOS SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE, CON SESENTA CENTAVOS (\$506.199,60)**, por todo el plazo de vigencia del contrato, es decir por los 24 meses.- Durante los primeros doce meses la **LOCATARIA** abonará a la **LOCADORA** la suma de **PESOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA, CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (\$ 18.340,55)** mensuales. Luego de transcurrido los doce primero meses, es decir a partir del decimotercer mes y hasta el vencimiento del plazo del contrato, abonará la suma de **PESOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS, CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$ 23.842,75)** mensuales. Se establece que el precio del alquiler pactado es por mes completo adelantado, por lo que la locadora no se encuentra obligada a recibir bajo ningún concepto pagos parciales. Los pagos se efectuarán en el domicilio de la **LOCATARIA** del uno al diez de cada mes.-----

CUARTA: La **LOCATARIA** podrá, transcurridos los primeros seis meses de vigencia ----- de la relación locativa, resolver la contratación, siempre y cuando se encuentre al día en el pago del canon locativo y de los impuestos provinciales y tasas municipales, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al **LOCADOR**, con una antelación mínima de treinta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. La **LOCATARIA**, de hacer uso de la opción resolutoria, deberá abonar al **LOCADOR**, en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble.-----

QUINTA: La **LOCATARIA** destinará el inmueble para taller mecánico depósito de maquinarias, herramientas, funcionando como Corralón Municipal, prohibiéndosele variar su destino. Tampoco podrá producir modificaciones, ni mejoras, sin previo consentimiento del **LOCADOR**. La violación de estas prohibiciones será causal suficiente para tener por rescindido el presente contrato en forma automática y solicitar el inmediato desalojo de todo ocupante del inmueble. Toda mejora, reforma y/o modificación efectuada en el inmueble por la **LOCATARIA** quedará como beneficio, sin cargo de indemnización para el **LOCADOR** quien si no lo prefiere, podrá ordenar el retiro y/o demolición a cargo de la **LOCATARIA**.-----

SEXTA: La falta de pago de dos (2) meses del canon locativo dentro del plazo y lugar ----- convenido en la cláusula **TERCERA** facultará al **LOCADOR** a dar por rescindido el presente, sin perjuicio de reclamar el pago de lo adeudado.-----

SEPTIMA: La **LOCATARIA** recibe el inmueble en condiciones de uso y goce, obligándose ----- a restituirlo al **LOCADOR** en idénticas condiciones. Asimismo, la **LOCATARIA** deberá abonar todos los impuestos, tasas y contribuciones que gravan o gravaren en el futuro al inmueble locado.-----

OCTAVA: Para el supuesto que el **LOCADOR** se viera en la necesidad de reparar los de-
----- teriores menores o mayores que sufiere el inmueble o cancelar deudas deri-
vadas de la prestación de los servicios de electricidad, gas, teléfono, agua o de los
impuestos que graven al inmueble, quedará facultado para dar por rescindido el presente
por culpa imputable a la **LOCATARIA** y a perseguir judicialmente los daños y perjuicios
derivados del incumplimiento y recuperar las sumas abonadas mediante el trámite del
juicio ejecutivo estatuido en los Artículos 518, 521 y afines del C.P.C.C.P.B.A., sin
necesidad de requerimiento o intimación previos, con derecho a peticionar se edite al
capital adeudado los intereses que correspondan.-----

NOVENA: Si al vencimiento del presente, por el transcurso del plazo convenido o para el
----- supuesto de resolución del mismo por culpa de la **LOCATARIA**, ésta no
entregase el inmueble, se obliga a abonar en concepto de cláusula penal y de
indemnización por los daños y perjuicios derivados de la falta de devolución una suma
equivalente al precio del alquiler mensual por cada mes o fracción mayor de diez días y
mientras no se produzca la devolución del inmueble, siendo independiente el canon
locativo que corresponda abonar a la **LOCATARIA**. El importe fijado en esta cláusula se
aplicará hasta la recepción del inmueble a satisfacción del **LOCADOR** libre de ocupantes
y/o cosas.-----

DECIMA: El sellado del presente contrato en la parte que corresponde al **LOCADOR** de-
----- berá ser abonado por éste.-----

DECIMO PRIMERA: La falta de pago de los alquileres, impuestos y tasas en las fechas
----- convenidas, dará derecho al **LOCADOR** a percibir un interés pu-
nitorio, igual al que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en operaciones de
descuento de documentos.-----

DECIMO SEGUNDA: La **LOCATARIA** se obliga a no subarrendar el todo o parte de la
----- propiedad, a no transferir, ni ceder, ni vender este contrato so pena
de rescindirse el mismo, salvo la autorización expresa y por escrito del **LOCADOR**.-----

DECIMO TERCERA: La **LOCATARIA** libera al **LOCADOR** de la responsabilidad sobre
----- daños y perjuicios que sufrieren los bienes de la **LOCATARIA**, en el
lugar locado, por hechos de fuerza mayor. La **LOCATARIA** deberá, con el fin de disminuir
su responsabilidad y/o riesgos, contratar un seguro de incendio y lindero y además daños
a la propiedad. Dado el destino de la propiedad la **LOCATARIA**, también deberá contratar
un seguro de daño a tercero, clientes o transeúntes. El **LOCADOR** no será responsable
de los daños y perjuicios que pudieran ocasionar la **LOCATARIA**, el incendio o
destrucción total o parcial de la propiedad, cualquiera fueren las causa que lo originan, no
toma a su cargo ni se hace responsable de ninguna indemnización proveniente de daños
físicos o morales causados en el inmueble arrendado o por sus vecinos a los locatarios,
personal de servicio, invitados, tercero, etc.-----

DECIMO CUARTA: Al desocupar el inmueble la **LOCATARIA** se compromete a entregarlo
----- en perfecto estado y en condiciones de ser alquilado nuevamente, en
buenas condiciones de pinturas en sus paredes y aberturas y en buen estado de
funcionamiento de sus artefactos eléctricos y demás bienes muebles; debiendo abonar
cualquier desperfecto producido por su dolo o culpa y entregarlo libre de toda deuda. En
caso de haber alguna deuda será el único y principal responsable de la misma.-----

DECIMO QUINTA: La autorización a la suscripción del presente contrato ha sido otorga
----- da por Ordenanza Municipal N° 5305/16 Promulgada por Decreto
Municipal N° .../...-----

DECIMO SESTA: Por cualquier cuestión administrativa, judicial o extrajudicial que se
----- suscitare entre los contratantes con motivo del presente contrato, los
mismos de someten y aceptan incondicionalmente la Jurisdicción y competencia de los
Tribunales Ordinarios de la Provincia de Buenos Aires, con sede en la Ciudad de San
Nicolás, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción, incluso al Federal. **El LOCADOR**
constituye domicilio especial donde serán válidas todas las notificaciones y/o intimaciones
en calle Belgrano Nro.125, San Nicolás y la **LOCATARIA** en Avenida San Martín y
Belgrano de Ramallo, todos de la Provincia de Buenos Aires.-----
Plenamente de acuerdo con las cláusulas precedentes, previa lectura y ratificación firman
los contratantes dos ejemplares de idéntico tenor y a un mismo efecto en el lugar y fecha
indicados en el encabezamiento.-----
