

CONTRATO DE LOCACION

En la ciudad de Maipú, a los ____ días del mes de _____ del año 2024, entre el **Intendente Sr. MATIAS STEVANATO** D.N.I. N°: 28.787.167, y el Secretario de Hacienda y Administración, **Lic. MAXIMILIANO GABRIELLI**, DNI N°: 25.291.158, con domicilio especial en Pablo Pescara n° 190 Maipú, Mendoza, en adelante **“LOCATARIO”** por una parte y por la otra parte, el señor _____, con D.N.I. N° _____, CUIT N°: _____, con domicilio Real en Calle _____, Maipú, Mendoza en adelante el **“LOCADOR”**, han convenido celebrar el presente contrato de locación, sujeto a las disposiciones legales vigentes en la materia y a las cláusulas y estipulaciones que a continuación se detallan:

PRIMERA. INMUEBLE:

El LOCADOR cede en locación al LOCATARIO MUNICIPALIDAD DE MAIPU y éste recibe y acepta en carácter de tal, un inmueble sito en _____, Mendoza, que consta de _____, en adelante el INMUEBLE. El detalle se encuentra en **Anexo** adjunto, siendo parte integrante de este contrato.

1.1 EL LOCATARIO recibe la propiedad desocupada y en buen estado de aseo y conservación, que dice conocer y aceptar, obligándose a devolver el inmueble en las mismas condiciones, poniendo especial cuidado en la limpieza periódica, debiendo pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieran rotos y los deterioros producidos, salvo los que resulten del buen uso y la sola acción el tiempo.

SEGUNDA. PLAZO:

2.1 La presente locación se pacta por el plazo de UN (1) año, contado a partir del día _____, venciendo en consecuencia, el día _____, fecha en la cual el **LOCATARIO** entregará el **INMUEBLE** al **LOCADOR**. El vencimiento del plazo se operará de pleno derecho el día mencionado sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del **LOCADOR**.

2.2 PRÓRROGA

Dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes podrá convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efecto de acordar la prórroga del contrato de locación, en un plazo no mayor de quince (15) días corridos.

TERCERA. DESTINO:

3.1- EL LOCATARIO ocupará la propiedad locada para la _____, no pudiendo hacer modificaciones en la misma sin el consentimiento previo por escrito del LOCADOR. Las mejoras que el LOCATARIO hiciere, de cualquier naturaleza que fueren, quedarán en beneficio de la propiedad sin remuneración alguna, salvo, aquellas que EL LOCADOR solicite sean restituidas a su estado original. Tampoco podrá el LOCATARIO tener en ella productos o elementos que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos o instalaciones ni realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes.

3.2 SUBARRIENDO: EL LOCATARIO se obliga a no subarrendar el todo o en parte de la propiedad, a no transferir, ceder ni vender este contrato, con pena de rescindirse el contrato.

CUARTA. PRECIO- FORMA DE PAGO- MORA:

4.1 PRECIO DEL ALQUILER – AJUSTE TRIMESTRAL O SEMESTRAL.

Las partes fijan de común acuerdo por esta locación el pago del canon mensual en la moneda de curso legal y forzoso, prescripta por el ordenamiento jurídico vigente en el país, a la fecha de suscripción de este contrato. El LOCATARIO pagará un canon mensual de **PESOS - _____ CON 00/100 (\$ _____)** que regirá para los primeros tres (3) o seis (6) meses iniciales. **El precio de la locación se ajustará trimestralmente o semestralmente utilizando como índice las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) publicado por INDEC, Nivel General.**

4.2 MODALIDAD:

El canon mensual de alquiler será abonado en del 01 al 10 de cada mes vencido, mediante transferencia bancaria a la cuenta del LOCADOR. **El encargado de la administración y cobro de cánones es el Sr. _____ CUIT N°: _____, Cuenta Banco _____ N° _____, CBU: _____.**

4.3 SERVICIOS – TASAS.

Durante la vigencia del presente contrato y hasta la real y efectiva restitución de la tenencia del inmueble alquilado en las condiciones pactadas, el LOCATARIO se obliga a pagar: A) Servicio de Energía Eléctrica, B) Servicio de Gas Natural C) Servicio de agua y cloacas; D) Cualquier otro servicio que sea suministrado, eventualmente, en el inmueble alquilado (Ejemplo: teléfono, expensas, cable video, etc.), E) Tasas, Contribuciones e Impuestos Municipales. La LOCATARIA deberá entregar a la LOCADORA, en el acto en que abone el precio del alquiler, los instrumentos originales y/o constancias que acrediten el pago de los servicios especificados precedentemente.

4.4 Estará a cargo del **LOCADOR** el pago de las expensas extraordinarias, el impuesto inmobiliario y cualquier otro impuesto futuro que se crease y que grave la propiedad.

4.5 MORA:

Si el LOCATARIO diera motivo por cualquier causa a que se iniciara juicio de desalojo, se compromete a pagar, desde la iniciación del juicio hasta que el LOCADOR reciba las llaves de la propiedad a su entera satisfacción, una suma equivalente al doble del canon vigente, además del alquiler pactado.

QUINTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

5.1-INSPECCIÓN:

Durante el término de veinte (20) días corridos, posteriores a la toma de posesión del inmueble, el **LOCATARIO** constatará el buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas, sanitarias, mecánicas y de aire acondicionado y si hubiese desperfectos que merezcan reparación o mantenimiento, lo pondrá en conocimiento del **LOCADOR** para que éste lo solucione.-

5.2-REPARACIONES:

Todo arreglo o reparación de simple mantenimiento mejoras útiles y de mero lujo, queda a cargo y a costa exclusiva del LOCATARIO. La reparación de los deterioros por daños y perjuicios causados a la cosa locada imputables al LOCATARIO, a las personas que ingresen, son a cargo y a costa exclusivo del LOCATARIO. REPARACIONES URGENTES: las reparaciones urgentes están a cargo exclusivo del LOCADOR. Las reparaciones urgentes son las obras y

trabajos cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa. En caso de negativa o silencio del LOCADOR ante un reclamo del LOCATARIO, debidamente notificada, para que efectúe la reparación urgente, el LOCATARIO puede realizarla por propio derecho, a cargo del LOCADOR, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Con carácter enunciativa y atento a la casuística jurisprudencial se consideran reparaciones urgentes a las siguientes: filtración de aguas en los techos, deficiente funcionamiento de las cloacas, electrificación de paredes, roturas de caños de gas y agua, etc. **REPARACIONES QUE NO SON URGENTES:** el LOCATARIO debe intimar al LOCADOR 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 el LOCATARIO realizar las reparaciones por sí, con cargo exclusivo al LOCADOR. En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el LOCADOR en el contrato, incluido el domicilio electrónico, se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables a la misma.

5.3 CONSERVACIÓN: EL LOCADOR debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al LOCATARIO.

5.4 FRUSTRACIÓN DEL USO O GOCE DE LA COSA. Si por motivos no imputables al locatario éste se viese impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

5.5 MORA DE PLENO DERECHO:

La falta de cumplimiento por parte del LOCATARIO a cualquiera de las cláusulas del presente contrato, en especial, la falta de pago de DOS (2) MESES EN FORMA CONSECUTIVA de alquiler en la época y lugar establecidos, la hará incurrir en mora de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento judicial o

extrajudicial y producirá la rescisión culpable de este contrato, lo que facultará al **LOCADOR** para promover el desalojo y reclamar el pago de los daños y perjuicios.

SEXTA. RESCISION DEL CONTRATO:

6.1 El LOCATARIO podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a la LOCADORA con una antelación mínima de treinta (30) días de la fecha en que reintegrará el inmueble alquilado. El LOCATARIO, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un sólo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. Téngase presente que el canon pactado entre las partes a tenerse en cuenta para hacer efectiva la indemnización, es el que se encuentra pagando la parte LOCATARIA a la fecha de rescisión. –

SÉPTIMA.- DOMICILIOS ESPECIALES Y COMPETENCIA:

7.1 DOMICILIOS ESPECIALES

Para todos los efectos emergentes directa o indirectamente de este contrato y de la relación locativa prevista en el mismo, se declaran como domicilios especiales los enunciados en el primer apartado, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones extrajudiciales y judiciales. –

DOMICILIOS ELECTRÓNICOS Las partes fijan los siguientes domicilios electrónicos: LOCADOR: _____ LOCATARIO: _____

_____ Las partes acuerdan que, en los domicilios electrónicos fijados en esta cláusula se tendrán por fehacientes, válidas y vinculantes las notificaciones que se cursaren a los mismos, siendo plenamente eficaces todos los emplazamientos y/o comunicaciones que allí se practiquen.

7.2 Las PARTES ante alguna divergencia con motivo del **CONTRATO**, comprometen sus mejores esfuerzos para llegar a una solución a través de consultas mutuas, sin perjuicio de ello, se someten a la competencia de los tribunales ordinarios de la Provincia de Mendoza, con renuncia expresa a todo otro fuero o jurisdicción que por cualquier causa les correspondiere.

OCTAVA.IMPUESTO DE SELLOS

8.1 Las erogaciones que por sellado de ley pudieran corresponder al **CONTRATO**, serán abonados 50% por el LOCADOR, quedando el LOCATARIO exento de dicha obligación conforme lo establecido en el Código Fiscal vigente.

En prueba de CONFORMIDAD y previa lectura y ratificación, se firma el **CONTRATO**, en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un mismo efecto, quedando el original con el sellado de Ley en poder del LOCADOR y copia con sellado en poder del LOCATARIO en el lugar y fecha indicados al UT-SUPRA.

ANEXO: DETALLES DEL INMUEBLE LOCADO.-