

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANUS**

POR CUANTO :

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA

SIGUIENTE :

ORDENANZA 11815

Artículo-1º.-Convalídase el Contrato de Locación celebrado entre "Condominio Russo Martín y Otros" de Martín Alejandro Russo, D.N.I. N° 31.533.816 y Camila Russo, D.N.I. N° 34.049.073 y la Municipalidad de Lanús, por el inmueble ubicado en la Avenida Hipólito Yrigoyen N° 3634, entre Pringles y Juncal, Ciudad y Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires, lugar donde funciona el Archivo de la Dirección General de Recursos Humanos, obrante a fojas 27 a 29 del Expediente S-77834/14 D.E. y D-00902/14.- H.C.D.-

Artículo-2º.-Autorízase el compromiso de fondos de los Presupuestos de los Ejercicios 2015, 2016 y 2017 inclusive, para hacer frente a las obligaciones que demande la firma del Contrato de Locación que se refiere el Artículo 1º a saber:

Ejercicio	Detalle	Monto
2015	Enero a Diciembre	\$ 193.080,00
2016	Enero a Diciembre	\$ 193.080,00
2017	Enero a Septiembre	\$ 144.810,00

Artículo-3º.-Comuníquese, etc.-

SALA DE SESIONES. Lanús, 21 de Noviembre de 2014.-



REVISO

Arq ALICIA NOEMI MARQUEZ
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTEIng HECTOR ANTONIO BONFIGLIO
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

MARIA ESTER ANTINUCCI
JEFA DE DEPARTAMENTO
ADMINISTRATIVO
SECRETARIA DE GOBIERNO

PROMULGADA POR DECRETO N° 2603
FECHA 28 NOV 2014

Registrada bajo el N°

11815

Maria Ester Antinucci
MARIA ESTER ANTINUCCI
JEFA DE DEPARTAMENTO
ADMINISTRATIVO
SECRETARIA DE GOBIERNO

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Maria Ester Antinucci
MARIA ESTER ANTINUCCI
JEFA DE DEPARTAMENTO
ADMINISTRATIVO
SECRETARIA DE GOBIERNO



**CONTRATO DE LOCACION**

Entre " **CONDOMINIO RUSSO MARTIN Y OTROS** ", CUIT 30-71453545-1, representado en este acto por el Sr. MARTIN ALEJANDRO RUSSO, D.N.I n° 31.533.816, y CAMILA RUSSO, D.N.I n° 34.049.073, titulares de dominio, acreditando la inscripción del condominio en la AFIP con copia que se agrega al presente, ambos con domicilio legal en la calle Deheza n° 1671, piso 13, Departamento "E" de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante " **EL LOCADOR** ", y por la otra la Municipalidad de Lanús, representada por el Sr. **Intendente Municipal, Dr. DARÍO HUGO DÍAZ PÉREZ**, DNI n° 8.575.984, domiciliado en la calle Hipólito Yrigoyen no 3863, de la Localidad y Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires, en adelante llamados " **EL LOCATARIO** ", convienen en celebrar el presente contrato de locación, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: Cosa Locada: Los locadores manifiestan ser propietarios del inmueble de este partido y acreditan ello con copia de la escritura pertinente. En ese carácter dan en locación a "EL LOCATARIO" en el estado en que se encuentra y que acepta de conformidad por haberlo visitado anteriormente, UN LOCAL COMERCIAL, sito en la ciudad de Lanús, partido del mismo nombre, con frente a la calle Avenida Hipólito Yrigoyen no 3634, entre Pringles y Juncal, Ciudad y Partido de Lanús, nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección D, Manzana 122, Parcela 25ª, el cual que está compuesto por: salón de atención al público de 4,50 x 10 mts con pisos de cerámica colorada, cortina de enrollar metálica y frente con vidriera con puerta con marcos metálicos, entrada de vehículos (garaje) de 3,80 x 12 mts con portón metálico de apertura corrediza y puerta de escape, depósito, oficinas y 2 baños completos, cocina, acceso al primer piso donde se encuentran 30 m2 de oficinas o depósitos. Todos los elementos y cosas que lo componen se encuentran en buen estado de uso, obligándose "EL LOCATARIO", a devolver el inmueble en las mismas buenas condiciones y 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.-

SEGUNDA: Plazo: El presente contrato es INTRANSFERIBLE y tendrá una duración de treinta y seis (36) meses, comenzando a regir el día 1 de octubre de

Dr. DARÍO HUGO DÍAZ PÉREZ
INTENDENTE MUNICIPAL

2014 venciendo en consecuencia el día 30 de septiembre de 2017 sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte de "EL LOCADOR", el plazo pactado tiene carácter de improrrogable. En caso de producirse circunstancias que por su importancia impiden la normal continuidad de la presente locación, sin que las mismas puedan imputarse negligencia, culpa o dolo del locatario, este podrá rescindir el Contrato sin más trámite, dando aviso fehaciente al locador de la fecha efectiva de desocupación del bien, con una anticipación previa como mínimo de treinta (30) días. Las partes acuerdan que el uso de esta opción en cualquier tiempo no implicará abonar suma alguna en concepto de indemnización.

"EL LOCATARIO" tendrá la posibilidad de comunicar a "EL LOCADOR" Locador su voluntad de renovar el contrato, en este caso "EL LOCADOR" se reserva el derecho de fijar las nuevas condiciones del mismo. La restitución del Inmueble arrendado y entrega de las llaves deberá realizarse mediante la suscripción de un acta de rescisión. "EL LOCATARIO" reintegrará el Inmueble en las mismas condiciones en que se encuentra al día de la fecha, con más las modificaciones que hayan sido aceptadas por escrito por la parte Locadora, con las consecuencias naturales del buen uso y la acción del tiempo.-

TERCERA: El monto del arriendo de la locación se fija en la cantidad de PESOS DIECISÉIS MIL NOVENTA (\$ 16.090) mensuales, los cuales deberán abonarse dentro de los 10 primeros días de cada mes.

CUARTA: Destino: "EL LOCATARIO" destinará el Inmueble para DEPOSITO y oficina administrativa.

QUINTA: Servicios: "EL LOCATARIO" se obliga a abonar en forma oportuna y cuando éstos sean exigibles los servicios incluso los que su vencimiento sea posterior a la desocupación de la unidad pero que contengan período de ocupación y deberá hacer entrega en cada oportunidad del pago del alquiler, los comprobantes de pago al día, de los conceptos referidos. En los mismos términos abonará el cargo fijo de AySA. El LOCADOR será responsable de la Tasa Municipal de Alumbrado, Barrido, Conservación de la Vía Pública y el Impuesto Inmobiliario.

SEXTA: "Pactos por escrito: Las partes declaran y se obligan en forma definitiva e Irrevocable y como condición indispensable de este contrato, que todos los actos jurídicos, los realizarán exclusivamente por escrito y ninguno en



forma oral o verbal, "de palabra" o de hecho, descartando cualquier prórroga y/o nuevos contratos, sobre este, que no sean escritas y firmadas por las partes obligadas.

SEPTIMA: "EL LOCATARIO" recibe el bien en las condiciones actuales de seguridad, higiene y uso que ambas partes declaran conocer.-

OCTAVA: **Prohibición de efectuar modificaciones:** Le está prohibido al Locatario introducir mejoras y/o modificaciones de cualquier especie en el Inmueble sin previa autorización de la parte Locadora. Las mejoras y/o reparaciones que se efectúen en el Inmueble quedarán a beneficio exclusivo de "EL LOCADOR". "EL LOCADOR" autoriza en forma expresa la introducción de las mejoras que resulten necesarias para la habilitación municipal del destino del Inmueble.-

"EL LOCADOR" renuncia en forma anticipada a realizar reclamos relacionados a la presente autorización, la cual es expresamente aceptada por "EL LOCATARIO", por lo que "EL LOCATARIO" en ningún caso podrá hacer uso del derecho de retención por mejoras

NOVENA: **Prohibición de subarrendar o ceder:** "EL LOCATARIO" se obliga a no subarrendar él todo o parte de lo alquilado, ni a transferir ni ceder ni vender este contrato y los derechos que el mismo le acuerda, bajo pena de rescisión del mismo.-

DÉCIMA: **Dará condiciones de convivencia:** No podrá efectuar ningún acto que atente contra la moral y las buenas costumbres, ni tener animales con cuya presencia se pueda afectar la normal convivencia con los vecinos. No podrá depositar en el bien locado sustancias inflamables o que den malos olores.-

DÉCIMA PRIMERA: **El locatario reparara desperfectos menores:** Son por cuenta del locatario la reparación de los desperfectos menores provocados por el uso del bien locado, quien se obliga a conservar también por su cuenta el buen funcionamiento de las instalaciones sanitarias, máquinas, muebles o artefactos pertenecientes a la comodidad locada.-

DÉCIMA SEGUNDA: **Acceso al bien locado en caso necesario de realización de obras:** "EL LOCADOR" queda autorizado, acompañado o no de terceras personas, a ingresar al Inmueble para inspeccionar su estado, en cualquier momento, con solo preavisar con tres días de anticipación el día y hora en que concurrirá. Mediante el mismo procedimiento, podrá concurrir con

terceras personas interesadas en su adquisición y eventual locación. El derecho de "EL LOCADOR" deberá ejercerse sin perturbar el normal desenvolvimiento de "EL LOCATARIO" ni de sus empleados, permitiendo asimismo la ejecución de todo trabajo necesario para la conservación o mejoras del inmueble sin derecho a cobrar indemnización alguna.-

DÉCIMA TERCERA: Daños y Perjuicios: La parte locadora no se responsabiliza por daños y perjuicios que se le pudieran ocasionar a él locatario, a terceros, a personas a su cargo o transeúntes, a muebles, etc., por incendios, desprendimientos, inundaciones, cortocircuitos de corriente eléctrica, escape de gas, filtraciones, obras linderas, o por cualquier otro accidente ocurrido en la propiedad objeto de la presente como tampoco se responsabiliza por los daños y perjuicios ocasionados por terceros, autoridades Municipales, Provinciales o Nacionales.-

DECIMA CUARTA: Facultad de rescisión e indemnización: La falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente contrato facultará al locador a rescindirlo, si no le conviniere a exigir su cumplimiento, debiendo "EL LOCATARIO" desocupar la propiedad .

DECIMA QUINTA: Mora: La mora se producirá de hecho y automáticamente al finalizar el día diez (10) de cada mes impago, sin necesidad de aviso e interpelación judicial o extrajudicial alguna, por expreso consentimiento de "EL LOCATARIO"

DECIMA SEXTA: Abandono de la locación o depósito de llave: En caso de que el locatario dejara la finca abandonada o depositare las llaves judicialmente se compromete a pagar el alquiler hasta el día en que el juzgado dé la posesión al locador, quedando a salvo las derechos de éste para exigir el cumplimiento del contrato.-

DECIMA SEPTIMA: El sellado de ley que habilita el presente documento, será soportado en el cincuenta por ciento (50%) por el LOCADOR atento la exención de ley para el LOCATARIO.- Asimismo se encuentra exento del pago del Impuesto al Valor Agregado conforme lo establece la normativa vigente.

DECIMA OCTAVA: Entrega de las llaves - su prueba: La entrega de las llaves y de la propiedad, deberá justificarla "EL LOCATARIO" con documento escrito emanado por el locador o su administrador, no admitiéndose otro medio de prueba.-

DECIMA NOVENA Renuncia derecho retención: "EL LOCATARIO" renuncia al derecho de retención.-

VIGÉSIMA : Obligaciones de "EL LOCATARIO": La reparación, conservación y reposición del inmueble así como sus instalaciones, accesorios y cualquier otro gasto necesario o conveniente para la permanente adecuación de lo locado a los fines a que se destina.

VIGÉSIMA PRIMERA: Domicilios legales: Las partes y los garantes constituyen domicilios a todos los efectos del presente contrato en los domicilios denunciados en el encabezado del presente contrato, y lo mantienen subsistente donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que en los mismos se practiquen. Podrán modificarse dentro de la jurisdicción del Tribunal a que se someten, comunicándolo a la otra parte por medio fehaciente.-

VIGÉSIMA SEGUNDA: Jurisdicción y competencia: Todas las partes y el fiador se someten a la jurisdicción de los Tribunales del Departamento Judicial de Lomas de Zamora renunciando a todo otro fuero o jurisdicción y al eventual derecho de recusar sin causa al juez.-

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, retirando cada parte el que le corresponde en Lanús, 1 de octubre de 2014.-///



DR. DARIO HUGO DIAZ PEREZ
INTENDENTE MUNICIPAL

