

DECRETO N° **0039**
NEUQUÉN, **08 ENE 1999**

VISTO:

El Expediente SEO N° 10524-M-98, caratulado: "MUNICIPALIDAD DIRECCIÓN CONTADURÍA -ELEVAN PROYECTO DE DECRETO SOBRE PRÓRROGA LOCACIÓN INMUEBLE UBICADO EN CALLE MITRE 562"; y el proyecto de decreto elaborado por la Dirección General de Administración, Compras y Contrataciones -Subsecretaría de Economía-; y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 7466, sancionada por el Concejo Deliberante y promulgada mediante Decreto N° 0597/96, mediante la cual se aprueba al Contrato de Locación de Inmueble ubicado en calle Mitre N° 562, de la ciudad de Neuquén con destino a las oficinas administrativas de la Subsecretaría de Gobierno dependiente de la Secretaría de Gobierno y de Acción Social;

Que por Nota N° 210/98 la División Cuentas Corrientes dependiente de Contaduría Municipal informa la finalización del Contrato obrante en el Expediente N° 9474-H-95;

Que por lo expuesto precedentemente es necesario seguir contando con dicho inmueble por veinticuatro (24) meses, manteniendo en plena vigencia las cláusulas del contrato original;

Que toma conocimiento de los actuados el señor Secretario de Economía y Obras Públicas;

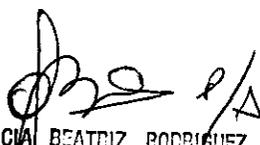
Que se debe dictar la norma legal respectiva;

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

DECRETA:

Artículo 1º) **APROBAR** el Contrato de Locación por el Inmueble ubicado en ----- la calle Mitre N° 562 de la ciudad de Neuquén, por el término de
///...2º


ALICIA BEATRIZ RODRIGUEZ
Directora Gral. de Personal y Despacho
Secretaría General y de Coordinación
Municipalidad de Neuquén

///...2º

24 meses a partir del 01 de enero de 1999 y hasta el 31 de diciembre del 2.000.-

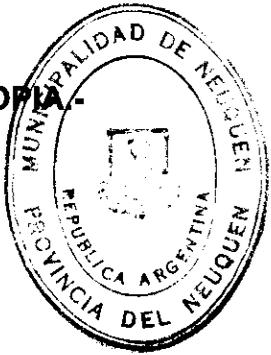
Artículo 2º) Mediante nota de estilo remitir copia del Contrato a la locadora
----- del inmueble, señora María Luisa Hugo de Russo.-

Artículo 3º) El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario
----- de Economía y Obras Públicas.-

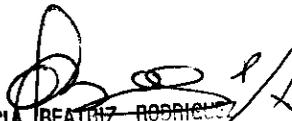
Artículo 4º) Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese al
----- Centro de Documentación e Información Municipal y oportunamente **ARCHÍVESE**.-

///acj.-

ES COPIA.-



**FDO) JALIL
DOMÍNGUEZ.-**


ALICIA BEATRIZ RODRÍGUEZ
Directora Gen. de Personal y Despacho
Secretaría General y de Cooperación
Municipalidad de Neuquén



CONTRATO DE LOCACION

En la ciudad de Neuquén, a los 06 días del mes de bravo de mil novecientos noventa y nueve, entre MARIA LUISA HUGO de RUSSO con D.N.I. N° 9.741.291, domiciliado en la Calle Elordi N° 625, en Neuquén Capital, por una parte en adelante denominado la **LOCADORA**; y la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén representada por su Intendente, el Sr. LUIS JULIAN JALIL, con D.N.I N°7.560.140, domiciliado en Avda.Argentina y Pte. J.A. Roca de la ciudad de Neuquén, por otra parte en adelante denominado **EL LOCATARIO**, se conviene celebrar el presente Contrato de Locación, que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: LA LOCADORA, en su carácter de propietario, cede en locación al **LOCATARIO**, la propiedad ubicada en la calle Mitre N° 562 de ésta ciudad de Neuquén, que consta de: dos (2) plantas con un total construido de aproximadamente 400 m2. -Doce (12) oficinas con baño privado-Hall de Entrada-Patio abierto-Calefacción central-Cinco(5) Calefactores-Un (1) Kitchenet-Un (1) Inmueble e instalaciones en buen estado de conservación.-

SEGUNDA: EL LOCATARIO ocupará y destinará la propiedad objeto de éste contrato única y exclusivamente para el funcionamiento de oficina administrativas de la Subsecretaria de Gobierno, dependiente de la Secretaria de Gobierno y Acción Social. Esta prohibido todo cambio total o parcial de destino, sea que cause o no perjuicio efectivo potencial, material o moral a la **LOCADORA**. La violación de ésta prohibición de cambio de destino, es causal automática de desalojo y la locación no rehabilitada por el posterior cese de dicha violación. **EL LOCATARIO** no podrá sublocar, ceder y/o transferir total o parcialmente a persona o sociedad alguna, aún cuando el **LOCATARIO** forme parte de ella, renunciando expresamente al beneficio del artículo 1598 del Código Civil. Asimismo no podrá cederlo en comodato: dar remates, introducir inflamables o realizar instalaciones en contra de la seguridad del edificio, fijar carteles o letreros publicitarios. Es condición expresa la observancia estricta del orden, moral e higiene exigida por leyes y ordenanzas vigentes.-

TERCERA:El plazo de duración se establece en el término de veinticuatro (24) meses, comenzando a regir el 01 de Enero de 1.999, venciendo el 31 de Diciembre del 2.000.-

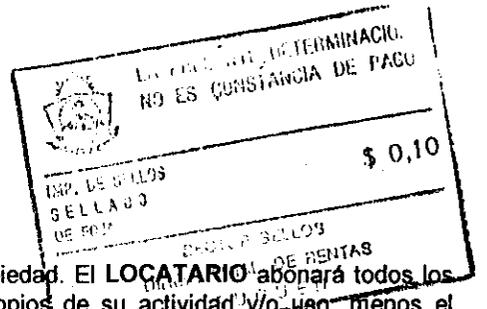
CUARTA: El precio de la locación se fija en la suma de PESOS:UN MIL OCHOCIENTOS-(\$1.800,00), mensuales, los alquileres se abonarán en efectivo, por adelantado, a la orden de la Sra. Maria Luisa HUGO de RUSSO, o a quien la **LOCADORA** en su futuro indique, dentro de los diez (10) días de cada mes, en la Tesorería del Palacio Municipal.Para el supuesto caso de quedar sin efecto la ley de convertibilidad, los alquileres futuros serán ajustados por el Índice de precios al consumidor. Si los alquileres no fueran abonados en el tiempo, forma y lugar pactados, el **LOCATARIO**, incurrirá en mora de pleno derecho, sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna y por el simple vencimiento del plazo acordado.-

QUINTA: El **LOCATARIO** recibe el inmueble totalmente desocupado y en perfectas condiciones de uso y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios en condiciones, obligándose a mantener y devolver el inmueble en las mismas condiciones a la terminación del contrato, sea por expiración de su tiempo o por cualquier otra causa. La obligación referida no solo recae sobre la propiedad propiamente dicha, sino también respecto de los enseres y artefactos existentes, siendo por cuenta del **LOCATARIO** todas las reparaciones que sean consecuencia del uso normal de la unidad así como otra culpa o negligencia. Serán también a cargo del inquilino, la observancia y cumplimiento de las leyes, ordenanzas y reglamentaciones dictadas o que se dicten referentes al destino del inmueble locado, como así también los gastos de conservación, pintura, arreglos o reconstrucción de lo dañado y en general de todos los desperfectos, roturas y daños que sufra el inmueble. A excepción de las ocasionadas por causas externas al inmueble. **EL LOCATARIO** contratará un seguro general de incendios sobre la totalidad de la propiedad.-

SEXTA: El incumplimiento por parte del locatario a cualquiera de las obligaciones estipuladas en éste contrato y especialmente la falta de pago de dos periodos consecutivos de alquiler en el lugar, forma y fechas convenidos, hará incurrir en mora de pleno derecho al **LOCATARIO**, facultando a la **LOCADORA** a promover el desalojo del inmueble y reclamar el pago de los daños y perjuicios y el lucro cesante que podrá calcularse sobre el total de la duración que tiene el contrato de haberse cumplido cabalmente y el precio convenido de locación. Se establece asimismo que el atraso en el pago de los cánones locativos significará igualmente mora automática y por cada día que transcurra sin hacerse efectivo devengará un interés punitivo igual al cobrado por el Banco de la Provincia del Neuquén para girar en descubierto, pudiendo **LA LOCADORA** rechazar el pago que no contenga ese interés.-

Maria Luisa Hugo

LUIS JULIAN JALIL
INTENDENTE MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN



SEPTIMA: Serán a cargo exclusivo del **LOCATARIO** las tasas que graven la propiedad. El **LOCATARIO** abonará todos los impuestos, tasas y contribuciones, nacionales, provinciales y/o municipales propios de su actividad y/o uso, menos el inmobiliario, como así también los consumos por los servicios de energía eléctrica, gas, agua corriente. Si la **LOCADORA** fuera requerida al pago de las sumas por cualquiera de estos servicios, podrá solicitar a las empresas respectivas el corte de los mismos, el que será restablecido únicamente a costo del **LOCATARIO** y previo pago de lo adeudado con los recargos que se impongan.-

OCTAVA: Las partes convienen en forma expresa que el plazo del presente contrato es improrrogable por causa alguna. El hecho de otorgar recibos o de recibir el canon locativo, una vez vencido tal plazo no significa ni prórroga ni tácita reconducción, ni arroja derecho alguno al **LOCATARIO**, sobre el inmueble que ocupa. Si al entregar las llaves de lo alquilado, se comprobare la existencia de desperfectos de los cuales fuera responsable **EL LOCATARIO** quedará obligado a hacer la reparación de los mismos en su totalidad.-

NOVENA: **EL LOCATARIO** no podrá introducir mejoras o reformas sin autorización expresa, previa y por escrita de la **LOCADORA**. Cualquier mejora o reforma que se introdujese quedará en el beneficio de la **LOCADORA**, sin derecho a indemnización alguna.-

DECIMA: Se estipula también como cláusula penal que para el caso del vencimiento del plazo de esta locación, no se restituya el inmueble arrendado, el **LOCATARIO** deberá abonar a partir de dicho vencimiento, sin necesidad extrajudicial alguna y por el solo transcurso del tiempo, en el domicilio de la **LOCADORA**, un importe equivalente al último alquiler abonado por cada mes calendario, no aniversario, de demora, aplicándose para su exigibilidad y pago, las mismas condiciones que se han estipulado para la obligación de los alquileres. Queda aclarado que dicha suma será exigible sin perjuicio de las acciones de desalojo hasta la efectiva restitución del inmueble. Las costas, multas procesales y honorarios serán a cargo del **LOCATARIO**. La misma sanción será aplicable en el caso de acción por desalojo por falta de pago de alquileres u otra causa culpable a partir de la mora o de la realización del hecho prohibido. La sanción prevista será exigible en forma automática ante la existencia de cualquier incumplimiento del **LOCATARIO** pudiendo la **LOCADORA** accionar por vía ejecutiva para su cobro.-

DECIMA PRIMERA: La propiedad locada queda sujeta al derecho de inspección por parte de la **LOCADORA** o de las personas que ésta designe al respecto, quedando comprendidas las verificaciones a fin de comprobar el adecuado funcionamiento de tanques, desagües pluviales, cañerías, y/o cualquier otro motivo fundado que así lo requiera.-

DECIMA SEGUNDA: El Sellado correspondiente a éste contrato será abonado por PARTES IGUALES, **LOCATARIO** 50% Y **LOCADORA** 50%.-

DECIMA TERCERA: Para el caso de diferendo judicial o extrajudicial por desalojo, falta de pago de alquileres, accesorios, desperfectos, cánones diarios por ocupación extemporánea o cualquier otro evento emergente de éste contrato o previo por el mismo, **EL LOCATARIO** conviene expresamente que las sumas que tenga que abonar serán determinadas por sentencia judicial.-

DECIMA CUARTA: En los últimos treinta días del término convencional de plazo del contrato, **LA LOCADORA** podrá mostrar la unidad a futuros locatarios o interesados, durante una hora por día, excepto feriados, determinando **EL LOCATARIO** los horarios de visita.-

DECIMA QUINTA: Tratándose de una Locación de características excepcionales por cuanto el presente se suscribe ad referendum del Consejo Deliberante, por encuadrarse dentro de lo establecido en el Art. 50-Inc.j) de la Ley 53, no generando derechos a reclamos o indemnización alguna por parte de la **LOCADORA** hasta la efectiva ratificación, se establece que el solo efecto del cómputo del plazo contractual regirá como fecha de iniciación de la locación 01-01-99.- Para todos los efectos legales, judiciales, extrajudiciales emergentes directa o indirectamente de éste contrato y de relación locativa prevista en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la ciudad de Neuquén, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, siendo válidas las notificaciones que se realicen en los domicilios indicados en el presente contrato.-

De plena conformidad se firma el presente contrato en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicado.-

Maria Mercedes



LUIS JULIÁN JAITI
INTENDENTE MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN