Exento hasta $5000=

ES COPIA

RINA R. DI TORRES
Programa Leyes y Decretos
Secretaría Gral. de la Gobernación

FOLIO 3

EXPTE. Nº 0120159-89069/12-0.-

CONTRATO DE LOCACIÓN

DECRETO Nº 2849

En la ciudad de Salta, entre el señor Oscar Zoricich, D.N.I. Nº 7.968.290, con domicilio legal en calle Juramento Nº 486 de esta ciudad, en adelante **EL LOCADOR,** por una parte, y el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y TECNOLOGÍA DE LA PROVINCIA DE SALTA,** representado por su titular, **C.P.N. ROBERTO ANTONIO DIB ASHUR** en adelante **EL LOCATARIO,** con domicilio legal en Centro Cívico Grand Bourg, Block Nº 1 PB, capital, Provincia de Salta, por la otra parte; convienen en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: **El LOCADOR** cede en locación a **EL LOCATARIO** y este lo recibe en tal carácter, el inmueble ubicado en Av. Hipólito Irigoyen Nº 37, Catastro Nº 121.211-Sección C, Manzana 1, Parcela 11- Dpto. Capital. Las partes de común acuerdo se comprometen a efectuar un Acta de Recepción del inmueble, que forma parte del presente contrato.----------

SEGUNDA: **EL LOCATARIO** manifiesta que recepta el inmueble con destino al funcionamiento de la Escuela de Ajedrez Nº 7.141 y del Sistema Virtual de Formación a Distancia Nº 9002 dependiente del Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología, quedando estrictamente prohibido cualquier cambio de destino.---------

TERCERA: La realización en el bien locado de alguna actividad diversa de la pactada como destino de locación, autorizara a **El LOCADOR** a considerar rescindida la locación.----------

CUARTA: El **LOCATARIO** recibe el mencionado inmueble –con todos sus accesorios- desocupado, en perfectas condiciones de habitabilidad y de conformidad por haberlo visitado con anterioridad, en buen estado de conservación, seguridad e higiene; siendo a su exclusivo cargo los gastos que demande su mantenimiento y sin derecho a reclamar a **EL LOCADOR** su reembolso. El inmueble arrendado, con todos sus accesorios, deberá ser reintegrado al vencimiento contractual, en perfecto estado de conservación, lo cual implica contemplar el desgaste propio del bien locado conforme su uso y destino.----------

QUINTA: El contrato se realizará por el término total de treinta y seis (36) meses,

DECRETO Nº 2849

RINA R. DE TORRES
Programa Leyes y Decretos
Secretaría Gral. de la Gobernación

GOBERNACIÓN FOLIO 4 DPTO. NUMERACIÓN

a partir del día en que efectivamente se proceda a la entrega de la tenencia del inmueble, conforme el Acta que las partes suscriban que así lo acredite. ----------

SEXTA: El precio de esta locación devengará un alquiler de Pesos Siete Mil ($ 7.000) mensuales desde el 11/06/12 hasta el 10/06/13, de ($ 8.400) Pesos Ocho Mil Cuatrocientos, desde el 11/06/13 al 10/06/14 y de ($ 10.080) Pesos Diez Mil Ochenta, desde el 11/06/14 al 10/06/15, debiéndose depositar los montos referidos, del 10 al 20 de cada mes por adelantado una vez aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial la presente contratación. El pago se realizará en la Tesorería del Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología sita en calle Lavalle número 550.----------

SÉPTIMA: Son a cargo de **EL LOCATARIO** el pago de los servicios por consumo de energía eléctrica, gas, teléfono, internet y agua, quien deberá a requerimiento de **EL LOCADOR** entregar los comprobantes de pago respectivos en original o copia. Por su parte. El **LOCADOR** se obliga de manera exclusiva al pago de todos los impuestos y/o tasas y/o contribuciones que recaigan sobre el inmueble.----------

OCTAVA: La falta de pago de dos mensualidades consecutivas habilitará a entablar las demandas de cobro de alquileres y/o desalojo contra **EL LOCATARIO**, según los términos establecidos en la Ley Nº 23.091, artículo 5 y concordantes. La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas y obligaciones emergentes del presente contrato, facultan a **EL LOCADOR** a rescindir el presente contrato por culpa de **EL LOCATARIO**, previa intimación fehaciente para que en el plazo perentorio de diez (10) días se ajuste a derecho.----

NOVENA: **EL LOCADOR** no será responsable por ninguna de las consecuencias dañosas que puedan sufrir los dependientes o visitantes de **EL LOCATARIO**, ya sean estas en sus personas o en sus patrimonios, como resultado de cualquier accidente o siniestro que pudiera ocurrir en el inmueble locado durante la vigencia del contrato o la efectiva ocupación del inmueble por parte de **EL LOCATARIO**. En caso de surgir desperfectos o daños estructurales en la propiedad, **EL LOCATARIO** deberá comunicarlos sin demora y por escrito a **EL LOCADOR**, quien deberá resolver los problemas a su entera costa. Si las causas del/los

ES COPIA

RINA M. DE TORRES
Programa Leyes y Decretos
Secretaría Gral. de la Gobernación

GOBERNACIÓN FOLIO 5 DPTO. NUMERACIÓN

DECRETO Nº 2849

desperfecto/s fueran debidas al uso anormal del inmueble o sus accesorios, la reparación estará a cargo de **EL LOCATARIO**.----------

DÉCIMA: Vencido el plazo establecido en la cláusula quinta, **EL LOCATARIO** deberá entregar el inmueble libre de ocupantes.----------

DÉCIMA PRIMERA: El presente contrato y todos sus efectos quedan sujetos a la aprobación por parte del Poder Ejecutivo de la Provincia de Salta, mediante el correspondiente Decreto aprobatorio de la contratación, sin el cual no surtirán efecto ninguna de las cláusulas acordadas.----------

DECIMA SEGUNDA: Queda prohibido a **EL LOCATARIO**: a) ceder, transferir o subarrendar el inmueble sea total o parcialmente, b) realizar cualquier tipo de mejoras arreglos o reformas sin autorización por escrito de **EL LOCADOR**, realizadas estas quedarán en beneficio de la propiedad, c) realizar cualquier acto o tener la propiedad locada cosas que pudieran causar un perjuicio o molestias a **EL LOCADOR**, a la propiedad o a terceros; d) realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes.----------

DECIMA TERCERA: Corresponde a **EL LOCADOR** abonar la parte proporcional del impuesto de sellos, por cuanto el Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología se encuentra exento del pago del mismo.----------

DECIMA CUARTA: EL **LOCATARIO** se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el presente contrato en el momento que lo considere necesario cuando razones de oportunidad, merito o conveniencia así lo aconsejaren, debiendo notificar a la otra parte con una antelación mínima de 30 (treinta) días, sin que por ello deba el locatario suma alguna en concepto de indemnización a **EL LOCADOR**.----------

DECIMA QUINTA: El presente Contrato queda sujeto en cuanto a las previsiones no establecidas expresamente a ley número 6838 de Contrataciones de la Provincia y sus Decreto Reglamentario Nº 1448/96.----------

DECIMA SEXTA: Las partes acuerdan, al término del presente Contrato, la opción de prórroga a favor de **EL LOCATARIO** por un período de 24 (veinticuatro) meses y en las mismas condiciones pactadas en el presente, salvo el precio acordado, el cual deberá ser convenido una vez vencido el presente. **EL**

RINA R. DE TORRES
Programa Leyes y Decretos
Secretaría Gral. de la Gobernación

DECRETO Nº 2849

GOBERNACION FOLIO 6 DPTO. NUMERACION

LOCATARIO notificará a **EL LOCADOR**, con una antelación mínima de 30 (treinta) días a la fecha de vencimiento, si hace uso de la opción. En caso de no existir acuerdo respecto al precio, **EL LOCATARIO** deberá desalojar el inmueble.----------

DECIMA SEPTIMA: **EL LOCATARIO** se compromete a abonar la comisión inmobiliaria establecida en el valor de Pesos Trece Mil Cuatrocientos Cuarenta ($ 13.440). Dicha suma será abonada contra factura presentada por el señor Ricardo Díaz de "La Tranquera Propiedades" en la Tesorería del Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología sito en calle Lavalle Nº 550, por cuanto dicha inmobiliaria intervino en la presente contratación.----------

DECIMA OCTAVA: La mora en el pago de los alquileres, se producirá en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación previa. Producida la mora los alquileres se deberán abonar con los intereses que fije la tasa pasiva del Banco Macro S.A, de conformidad a lo prescripto por la Ley de Contrataciones Nº 6838 y su Decreto Reglamentario.-----

DECIMA NOVENA: A los efectos del presente Contrato, las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Contenciosos Administrativos de la Ciudad de Salta, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que les pudiere corresponder, fijando los domicilios especiales en los ya denunciados donde serán validas las notificaciones e intimaciones que se realicen.----------

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Salta a los 11 días del mes de junio de 2012.----------

C.P.N. Roberto Dib Ashur
Ministro de Educación, Ciencia y Tecnología
Provincia de Salta