CONSULTORIOS MÉDICOS

CONTRATO DE LOCACIÓN DE ESPACIOS PARA EL EJERCICIO PROFESIONAL

Entre Giacone Raul Guillermo, con DNI: 16.236.355 y domicilio en 11 de mayo 292, en adelante denominada EL LOCADOR, por una parte; y por la otra _____ DNI: _____, M.P. _____**,** con domicilio en _____ en adelante denominado EL LOCATARIO, convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACIÓN DE ESPACIOS PARA EL EJERCICIO PROFESIONAL**, el que se regirá por las siguientes cláusulas:

Primera. Objeto: EL LOCADOR da en locación a EL LOCATARIO, quien acepta, el uso por módulos de un (1) consultorio profesional ubicado dentro del establecimiento denominado "Consultorios 11 de Mayo", sito en 11 de mayo 139, localidad de Ricardone, Provincia de Santa Fe, junto con el derecho de utilización, en forma compartida y no exclusiva, de los espacios comunes, instalaciones, mobiliario, equipamiento e instrumental necesarios para el normal desarrollo de su actividad profesional.

La presente locación comprende exclusivamente el uso de los espacios e instalaciones indicados, sin importar cesión alguna del fondo de comercio, clientela, nombre comercial, habilitación, matrícula profesional, ni de ningún otro derecho distinto de los expresamente previstos en este contrato.

Segunda. Plazo: La presente locación constituye un contrato marco que habilita a EL LOCATARIO a alquilar uno o más módulos de cuatro (4) horas de manera fija o esporádica durante la vigencia del mismo, comenzando el día _____ de _____ de _____ y finalizando, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, el día 31 de diciembre de 2026.

Al vencimiento del plazo contractual, EL LOCATARIO deberá restituir el consultorio y los bienes puestos a su disposición en el mismo estado de conservación en que los recibió, salvo el desgaste normal derivado de su uso adecuado y el transcurso del tiempo.

Tercera. Entrega del consultorio: EL LOCADOR entrega el consultorio objeto del presente contrato en buen estado de conservación, limpieza, higiene, funcionamiento y aptitud para el ejercicio profesional, con el mobiliario, instalaciones y equipamiento que se encuentra dentro del local comercial**.**

EL LOCATARIO declara haber inspeccionado previamente el inmueble, su mobiliario e instalaciones, manifestando recibirlos a su entera satisfacción.

Durante la vigencia del contrato, EL LOCATARIO se obliga a: (i) conservar los consultorios, mobiliario, instrumental e instalaciones con la diligencia propia de un buen profesional; (ii) destinarlos exclusivamente al ejercicio de la profesión; (iii) comunicar inmediatamente cualquier desperfecto o daño que advierta; (iv) abstenerse de introducir modificaciones permanentes sin autorización escrita de EL LOCADOR.

Toda pérdida, rotura, deterioro o faltante que exceda el desgaste normal derivado del uso ordinario será reparado o repuesto por EL LOCATARIO, quien responderá asimismo por los daños ocasionados por él, colaboradores, clientes o cualquier tercero que ingrese al establecimiento por su intermedio.

Cuarta. Destino: El consultorio objeto del presente contrato deberá destinarse exclusivamente al ejercicio independiente de la profesión en que se encuentra habilitado profesionalmente EL LOCATARIO, debiendo entregar a EL LOCADOR una copia de: Título, Matrícula habilitante vigente, y Seguro de Mala Praxis vigente, asumiendo la obligación de mantener la vigencia de dichos documentos y seguros durante todo el término del contrato, y presentar sus correspondientes comprobantes de renovación ante el vencimiento de los mismos. Queda prohibido darle un destino diferente, total o parcialmente, sin autorización previa y escrita de EL LOCADOR.

Asimismo, queda prohibida la cesión del contrato, el subarriendo del espacio o la autorización de uso a terceros, salvo autorización expresa y escrita de EL LOCADOR

Quinta. Horarios de funcionamiento del establecimiento: La atención al público se desarrollará dentro del horario general de funcionamiento del establecimiento “Consultorios 11 de Mayo”, actualmente de lunes a viernes de las 8:00 horas a las 20 horas y los días sábados de las 8:00

horas a las 12 horas, pudiendo dichos horarios ser modificados por EL LOCADOR cuando razones organizativas, comerciales, sanitarias o de funcionamiento del establecimiento así lo requieran.

Sexta. Acceso al establecimiento y entrega de llaves: El acceso de EL LOCATARIO al establecimiento "Consultorios 11 de Mayo" se realizará exclusivamente durante los horarios de funcionamiento del mismo o en aquellos especialmente autorizados por EL LOCADOR. La apertura y cierre del establecimiento estarán a cargo de EL LOCADOR o del personal por el designado.

En consecuencia, EL LOCADOR conservará en todo momento la administración, organización y control general del establecimiento, pudiendo disponer las medidas necesarias para su funcionamiento y seguridad.

Séptima. Independencia profesional: Las partes dejan expresa constancia de que EL LOCATARIO desarrollará su actividad profesional en la cual se encuentra habilitado con absoluta autonomía técnica, científica, económica y organizativa. En consecuencia, será exclusivamente EL LOCATARIO quien determinará, bajo su exclusiva responsabilidad, los pacientes que atenderá; los diagnósticos y tratamientos que realizará; los honorarios que percibirá; la modalidad de prestación de sus servicios profesionales. EL LOCADOR no impartirá instrucciones profesionales, no ejercerá control disciplinario alguno ni tendrá facultades de dirección sobre la actividad desarrollada por EL LOCATARIO.

La utilización de un mismo establecimiento, infraestructura, equipamiento, espacios comunes, personal administrativo o sistema informático no alterará dicha autonomía ni podrá interpretarse como existencia de subordinación jurídica o técnica.

Octava. Servicios comunes y funcionamiento del establecimiento: EL LOCADOR pondrá a disposición de EL LOCATARIO, mientras dure la locación, los servicios generales necesarios para el funcionamiento del establecimiento, incluyendo: (i) apertura y cierre del establecimiento; (ii) limpieza de los espacios comunes y consultorios; (iii) la utilización de la aparatología que existe en el establecimiento. Las prestaciones brindadas por el personal administrativo y los servicios generales del establecimiento constituyen únicamente facilidades accesorias a la presente

locación y no implican dirección, organización ni subordinación respecto de la actividad profesional desarrollada por EL LOCATARIO.

Novena. Historia clínica: EL LOCATARIO registrara las historias clínicas de los pacientes por él atendidos en su PC personal. Cada historia clínica será confeccionada y administrada por el profesional interviniente, quien será el único responsable por su contenido, guarda, actualización y por el cumplimiento de las obligaciones legales y deontológicas derivadas de su actuación profesional.

Décima. Honorarios, facturación y gestión administrativa de cobro: EL LOCATARIO fijará libremente el monto de los honorarios correspondientes a las prestaciones profesionales que brinde, modalidad de cobro y condiciones de pago.

EL LOCADOR facilitará el servicio de personal administrativo y/o recepción para la atención de pacientes, cobro de honorarios, recepción y validación de órdenes de pago, bonos y/o autorizaciones de obras sociales y prepagas por cuenta y orden de EL LOCATARIO.

Las sumas percibidas por dicho personal en concepto de honorarios médicos serán recaudadas y rendidas a EL LOCATARIO en los plazos y formas estipulados entre las partes.

EL LOCATARIO emitirá por su exclusiva cuenta la correspondiente factura o comprobante fiscal a sus pacientes o entidades de cobertura, siendo el único responsable por el cumplimiento de todas las obligaciones impositivas, previsionales, profesionales y tributarias derivadas del ejercicio de su actividad.

EL LOCADOR no participa de los honorarios profesionales de EL LOCATARIO, limitándose su actuación a la prestación de servicios administrativos e inmobiliarios acordados.

Décima primera: Modalidad de la locación y Canon locativo: La locación se efectúa bajo la modalidad de **módulos de cuatro (4) horas continuas**. EL LOCATARIO podrá reservar uno o más módulos de forma periódica o esporádica mediante la plataforma digital habilitada por EL LOCADOR, sujeto a la disponibilidad del establecimiento. El espacio asignado será destinado de manera única y exclusiva a la atención profesional y consultas propias de la especialidad de EL LOCATARIO.

Como contraprestación por la locación del consultorio y el derecho de utilización de los espacios comunes, instalaciones y equipamiento, EL LOCATARIO abonará a EL LOCADOR un alquiler de $40.000 (en pesos cuarenta mil), pagadero previo inicio de la utilización del espacio, por cada módulo de 4 (cuatro) horas, según previo acuerdo entre las partes. El alquiler será actualizado trimestralmente por el índice IPC que publica el INDEC.

La mora se producirá de pleno derecho por el solo vencimiento del plazo pactado, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial.

Décima Segunda. Gastos a cargo de EL LOCADOR: Será exclusivamente a cargo de EL LOCADOR el pago de los gastos generales de funcionamiento del establecimiento, incluyendo: (i) energía eléctrica; (ii) gas; (iii) agua; (iv) tasas e impuestos que graven el inmueble; (v) servicio de internet; (vi) servicio telefónico; (vii) limpieza general del establecimiento; (viii) remuneración del personal administrativo de corresponder.

Décima tercera. **Mora y falta de pago:** En el supuesto de mora por parte de EL LOCATARIO, EL LOCADOR podrá exigir el pago de las sumas adeudadas con más 5 % diario por cada día de atraso. Si el incumplimiento persistiera por un plazo superior a 20 días corridos desde el vencimiento, EL LOCADOR podrá resolver el presente contrato de pleno derecho, previa intimación fehaciente otorgando un plazo de cinco (5) días para regularizar la deuda.

Décima cuarta. Ausencia de relación laboral: Las partes dejan expresa constancia de que el presente contrato reviste naturaleza exclusivamente civil y comercial, constituyendo una locación de espacios destinada al ejercicio profesional independiente. En consecuencia, manifiestan que entre ellas no existe ni existirá relación de dependencia, contrato de trabajo, sociedad, asociación, mandato, representación, franquicia, agencia, concesión ni ningún otro vínculo jurídico distinto del expresamente instrumentado mediante el presente.

La circunstancia de desarrollar la actividad dentro del establecimiento de EL LOCADOR, compartir espacios físicos, equipamiento, instalaciones, recepción, personal administrativo, servicios generales, sistema informático o cualquier otro recurso común no podrá interpretarse, bajo ningún concepto, como configurativa de una relación laboral o de subordinación jurídica, técnica o económica.

Décimo quinta. Responsabilidad profesional: EL LOCATARIO será el único y exclusivo responsable por todos los actos profesionales que se realicen en ejercicio de su profesión incluyendo, entre otras consultas; diagnósticos; tratamientos; procedimientos clínicos; prescripciones; controles; emisión y conservación de historias clínicas. Será asimismo responsable por el cumplimiento de las normas éticas, sanitarias, administrativas y legales aplicables al ejercicio de su profesión.

EL LOCADOR no responderá frente a pacientes, organismos públicos ni terceros por los actos profesionales realizados por EL LOCATARIO, quien lo deslinda de toda responsabilidad.

Décima sexta. Rescisión: Cualquiera de las partes podrá rescindir el presente contrato sin expresión de causa, mediante notificación fehaciente cursada con una antelación mínima de siete (7) días corridos. La rescisión no liberará a las partes del cumplimiento de las obligaciones pendientes hasta la efectiva restitución del consultorio y la cancelación de las sumas adeudadas.

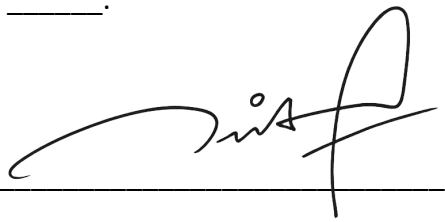
El incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones asumidas facultará a la parte cumplidora a resolver el contrato de pleno derecho, sin perjuicio de reclamar los daños y perjuicios que pudieren corresponde

Décima séptima. Seguro: EL LOCADOR tendrá a su cargo la contratación y mantenimiento de un seguro de responsabilidad civil sobre el inmueble e instalaciones del establecimiento “Consultorios 11 de Mayo”.

Queda expresamente aclarado que dicha cobertura no alcanza ni sustituye el Seguro de Mala Praxis que debe mantener EL LOCATARIO conforme a lo estipulado en la cláusula cuarta.

Décima octava: Competencia Toda cuestión derivada de la interpretación, ejecución, cumplimiento, resolución o extinción del presente contrato será sometida a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios con asiento en la ciudad de San Lorenzo, Provincia de Santa Fe, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

En prueba de conformidad, las partes firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la localidad de Ricardone, Provincia de Santa Fe, a los días _____ del mes de _____ de _____.



_____ _____

LOCADOR **LOCATARIO**

D.N.I.: 16.236.355 D.N.I.: _____

Matrícula N°: _____