

CONCURSO PÚBLICO

CADERNO DE ENCARGOS

ARRENDAMENTO (PARA FINS NÃO HABITACIONAIS) DE UM ESPAÇO LOCALIZADO NAS ANTIGAS INSTALAÇÕES DA COOPERATIVA DE ESTORÃOS

CADERNO DE ENCARGOS

Epígrafe de Artigos

1. Objeto do arrendamento
2. Duração do arrendamento
3. Uso efetivo do local arrendado
4. Bens afetos ao arrendamento
5. Pequenas Reparações
6. Realização de Obras
7. Transmissão da Posição de arrendatário
8. Obrigações do arrendatário
9. Funcionamento
10. Local de Pagamento da Renda
11. Mora do arrendatário
12. Dever de manutenção e restituição
13. Indemnização pelo atraso na restituição do imóvel
14. Revogação do arrendamento
15. Casos de caducidade
16. Efeitos da extinção do contrato no termo previsto
17. Encargos e Despesas
18. Inspeção da Exploração
19. Encargos do contrato
20. Interpretação das cláusulas do caderno de encargos e casos omissos
21. Interpretação, validade ou execução do contrato

Artigo 1º

OBJECTO

1- O concurso tem por objeto o arrendamento para fins não habitacionais de um espaço na Antiga Cooperativa de Estorãos, melhor identificado na planta anexa ao presente programa de concurso.

2- O espaço é composto por uma sala com a área de 155,m2, com o seguinte recheio: 3 cubas Inox 1000l, uma das quais designada por “sempre cheia”, 2 cubas inox 250l, 1 bomba de transfega, 1 Capsulador Inox de mesa, 1 Esmagadeira de madeira, uma 1 Arca Frigorífica, 2 prensas hidráulicas 20 ton 80x90.

3 – O espaço dispõe ainda de espaços de utilização comum melhor identificados na planta anexa, a secretaria, sala de reuniões, instalações sanitárias e sala da direção, cujo objetivo é permitir a sua utilização para apoio as atividades que se preveem que venham a ser desenvolvidas na cooperativa.

Artigo 2º

DURAÇÃO

1 - O presente arrendamento é atribuído por um prazo de 10 anos, contados a partir da assinatura do contrato, obrigando-se todos os concorrentes a apresentar proposta considerando este prazo.

2 - Após este prazo, o contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de 1 ano, até um máximo de dez, se não houver lugar a denúncia por qualquer das partes.

3 - Caso haja denúncia, deve a mesma ser comunicada através da carta registada com aviso de receção, à outra parte, com antecedência mínima de 60 dias seguidos.

Artigo 3º

USO EFECTIVO DO LOCAL ARRENDADO

O arrendatário deve usar efetivamente a coisa para o fim contratado: instalação de empresa de produção de sidra e outras bebidas fermentadas de frutos.

Artigo 4º

BENS AFECTOS AO ARRENDAMENTO

Ao arrendamento do espaço corresponde a sala melhor identificada na planta anexa como espaço 1, com o seguinte recheio: 3 cubas Inox 1000l, uma das quais designada por “sempre cheia”, 2 cubas inox 250l, 1 bomba de transfega, 1 Capsulador Inox de mesa, 1 Esmagadeira de madeira, uma 1 Arca Frigorífica, 2 prensas hidráulicas 20 ton 80x90, bem como os espaços de utilização comum.

Artigo 5º

PEQUENAS REPARAÇÕES

É lícito ao arrendatário realizar pequenas reparações no espaço arrendado quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto e comodidade.

Artigo 6º

REALIZAÇÃO DE OBRAS

1. Cabe à Câmara Municipal executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, referidas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato.
2. O arrendatário apenas pode executar quaisquer obras quando autorizado pela Câmara Municipal.

Artigo 7º

TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO DE ARRENDATÁRIO

1. Durante a vigência do contrato não é permitida a transmissão da posição de arrendatário, sem autorização expressa da Câmara Municipal, que analisará o pedido.
2. Autorizada a transmissão da posição de arrendatário, o prazo relativo ao arrendamento não interrompe nem suspende o prazo até então decorrido.

Artigo 8º

OBRIGAÇÕES DOS ARRENDATÁRIOS

Constituem encargos e deveres dos arrendatários:

- a) Pagar a renda definida dentro do prazo fixado;
- b) Facultar à Câmara Municipal a inspeção dos espaços;
- c) Não aplicar os espaços a fim diverso daquele a que se destinam, conforme artigo 3º do presente caderno de encargos;
- d) Iniciar a exploração do espaço com a atividade referida no artigo 3º no prazo máximo de um ano a contar da data da assinatura do contrato;
- e) Não fazer dele uma utilização imprudente; sendo responsável pelo eventual mau uso que faça das instalações fixas de água, esgotos, eletricidade e gás;
- f) Informar o senhorio de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da actividade;
- g) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela Câmara Municipal;
- h) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício da actividade integrada ou de algum modo relacionada com o objecto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário;
- i) Manter em perfeito estado de asseio e funcionamento todo o espaço e equipamento;

- j) Velar pela guarda e conservação dos bens recorrendo à autoridade policial sempre que se mostre necessário;
- k) Dotar os espaços de meios que evitem todo ou qualquer tipo de poluição, incluindo a sonora;
- l) Dar conhecimento imediato de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar ou a impedir o cumprimento legal e atempado de qualquer das suas obrigações e possa constituir causa de resolução;
- m) Dar conhecimento imediato de toda e qualquer situação que corresponda a acontecimentos que alterem substancialmente o normal desenvolvimento da sua atividade, bem como da verificação de anomalias estruturais ou outras que sejam significativas, para a boa conservação dos espaços;
- n) Fornecer, por escrito e no menor prazo possível, relatório circunstanciado e fundamentado das situações constantes da alínea anterior, integrando eventualmente a contribuição de entidades externas e de reconhecida competência, com indicação das correspondentes medidas tomadas ou a implementar para superação daquelas situações;
- o) Apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe forem solicitadas;
- p) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e de moral pública, bem como práticas suscetíveis de provocar incómodo para os utentes;
- q) Manter em perfeito estado de asseio e funcionamento todos os espaços e bens (mobiliário equipamento e utensílios);
- r) Realizar a manutenção preventiva de modo a evitar degradação, sendo da responsabilidade a reparação de todas as avarias, assim como a substituição de todos os bens quando necessário;
- s) Restituir os imóveis e respetivos bens, em perfeitas condições, findo o contrato.

Artigo 9º

FUNCIONAMENTO

O horário de funcionamento será de acordo com a legislação em vigor e obedecerá ao que determina o Regulamento Municipal de Horário de Funcionamento.

Artigo 10º

LOCAL DE PAGAMENTO DA RENDA

1. A renda corresponde a uma prestação pecuniária e periódica.
2. A primeira renda vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes deverão ser pagas até ao dia 8 de cada mês, ou no dia útil imediatamente seguinte.

3. A renda será paga na Tesouraria da Câmara Municipal, sita na Praça da República, dentro do horário normal de atendimento ao público.
4. A renda será actualizada anualmente de acordo com os coeficientes de actualização vigentes, publicados anualmente em Portaria publicada em Diário da República.
5. A primeira actualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior
6. A Câmara Municipal comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias seguidos, o coeficiente de actualização e a nova renda dele resultante.

Artigo 11.º

MORA DO ARRENDATÁRIO

No caso de se verificar mora no pagamento, o arrendatário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de uma indemnização igual a 50% daquele que for devido.

Artigo 12º

DEVER DE MANUTENÇÃO E RESTITUIÇÃO

1. O arrendatário é obrigado a manter e restituir os espaços, no estado em que os recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.
2. Presume-se que os espaços foram entregues à Câmara Municipal em bom estado de manutenção quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado daqueles ao tempo da entrega.

Artigo 13º

INDEMNIZAÇÃO PELO ATRASO NA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Se o imóvel não for restituído, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o arrendatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição, o valor de 35,00 € por cada dia de atraso.

Artigo 14º

REVOGAÇÃO DO ARRENDAMENTO

1. A Câmara Municipal poderá dar por terminado o arrendamento se o arrendatário não cumprir as regras estabelecidas neste Caderno de Encargos, bem como as descritas no contrato a celebrar, e ainda se:
 - a) Forem alteradas as condições iniciais do contrato, designadamente por incumprimento do pagamento mensal da retribuição fixada, desvio do objeto do arrendamento e quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na

organização e regular desenvolvimento da actividade ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquela actividade ou a integridade e segurança de pessoas e bens;

b) Após julgamento, o arrendatário for condenado por infracções graves, relacionadas com a actividade comercial que exerce;

c) O arrendatário não iniciar no prazo determinado, cessar ou suspender, total ou parcialmente, a execução ou exploração do espaço.

2. A resolução do arrendamento não dará lugar ao pagamento de quaisquer indemnizações.

Artigo 15.º

CASOS DE CADUCIDADE

O Contrato de arrendamento caduca:

a) Findo o prazo estipulado;

b) Por morte do arrendatário, ou tratando-se de pessoa singular ou colectiva, pela extinção da actividade e da sociedade.

Artigo 16º

EFEITOS DA EXTINÇÃO DO CONTRATO NO TERMO PREVISTO

No termo do contrato, não são oponíveis, ao senhorio, os contratos celebrados com terceiros para efeitos do desenvolvimento da actividade.

Artigo 17º

ENCARGOS E DESPESAS

1. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens e serviços, designadamente água, luz, gás, e outras despesas modais, relativos ao local arrendado são por conta do arrendatário.

2. Os encargos com as despesas de electricidade e água devem ser contratados em nome do arrendatário.

Artigo 18.º

INSPECÇÃO DA EXPLORAÇÃO

1. O Município de Ponte de Lima reserva-se o direito de efectuar inspecções à exploração e ao estado de conservação dos espaços arrendados.

2. A fiscalização dará conhecimento por escrito ao arrendatário das deficiências verificadas, devendo aquele promover à sua correcção.

Artigo 19º

ENCARGOS DO CONTRATO

São da inteira responsabilidade do arrendatário as despesas resultantes da celebração do contrato.

Artigo 20º

INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS DO CADERNO DE ENCARGOS E CASOS OMISSOS

Qualquer dúvida que seja suscitada na interpretação de algumas cláusulas deste caderno de encargos, existindo casos omissos, será a mesma esclarecida, ou suprida a omissão, por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 21.º

INTERPRETAÇÃO, VALIDADE OU EXECUÇÃO DO CONTRATO

Os litígios emergentes da execução do contrato serão regulados pela legislação portuguesa em vigor e submetidos ao foro do Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga, com renúncia a qualquer outro.

Ponte de Lima, 24 de agosto de 2019,
O Presidente da Câmara Municipal,



Victor Manuel Alves Mendes (Eng.)