

CADERNO DE ENCARGOS

HASTA PÚBLICA

Contrato de Arrendamento para Fins Não Habitacionais do Edifício Casa dos Produtos Tradicionais

CAPÍTULO

I

IDISPOSIÇÕES GERAIS

As cláusulas gerais do presente Caderno de Encargos aplicam-se ao Contrato de Arrendamento para fins não habitacionais a celebrar entre o Município de Mondim de Basto e o Adjudicatário.

Cláusula 1.^a

Objeto

A presente Hasta Pública tem por objeto a celebração de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais do edifício Casa de Produtos Tradicionais, sito no Lugar de Sobreira, freguesia de Atei, concelho de Mondim de Basto, constituído por um edifício de um piso, com 136,34 m² de área de implantação e 136,34 m² de área bruta de construção, a confrontar a norte com Estreada Municipal e de Nascente, Sul e Poente com terreno baldio, ainda omissos na matriz urbana, conforme planta que constitui o anexo I.

Cláusula 2.^a

Entidade Pública Adjudicante

A Entidade Adjudicante é o Município de Mondim de Basto, representado pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal.

Cláusula 3.ª

Celebração do Contrato de Arrendamento

1. O Contrato de Arrendamento será celebrado no prazo de 40 (quarenta) dias após a data de adjudicação definitiva, sendo o adjudicatário notificado para o efeito, mediante carta registada com aviso de receção.

2. No prazo de 5 (cinco) dias a contar da notificação mencionada no número anterior, deve o adjudicatário entregar na Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Mondim de Basto, sito na Praça do Município, n.º 1, 4880-236 Mondim de Basto, no horário normal de expediente (de 2ª a 6ª feira, entre as 9:00H e as 12:30H, e as 14:00H e as 17:00H), se o não tiver feito no âmbito da tramitação do procedimento, os seguintes documentos:

- a) Documentos de Identificação da pessoa com poderes para a celebração do Contrato de Arrendamento;
- b) Documento autêntico comprovativo de que possui a situação regularizada, relativamente às contribuições para a Segurança Social;
- c) Documento autêntico comprovativo de que possui a situação regularizada perante a Autoridade Tributária;
- d) Quaisquer outros que, para o efeito, lhe sejam expressamente requeridos.

Cláusula 4.ª

Entrega do Espaço Arrendado e Equipamentos

1. O espaço arrendado será entregue ao arrendatário nas condições em que se encontra aquando da publicitação da Hasta Pública, pelo que, todas as obras que se afigurem necessárias à plena exploração económica do edifício serão integralmente suportadas por este, de acordo com a proposta, por si, apresentada.

2. Para todos os efeitos, o arrendatário declara conhecer e aceitar as condições em que se encontra o espaço a arrendar, designadamente os equipamentos,

mobiliário e utensílio existentes no espaço conforme discriminados na relação de bens que se anexa ao presente.

3. No Auto de adjudicação provisória poderá o adjudicatário, a pedido do próprio, tomar posse imediata do espaço a arrendar, a fim de proceder à realização das obras de adaptação necessárias ao seu pleno funcionamento.

Cláusula 5.^a

Duração do Contrato

1. O Contrato de Arrendamento vigorará pelo prazo de 3 (três) anos, renováveis por períodos de 1 (um) ano, salvo oposição de qualquer das partes, com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias sobre a data da sua renovação, por escrito, mediante carta registada com aviso de receção.

2. O prazo iniciar-se-á com a celebração do Contrato de Arrendamento, sendo que, na mesma data, o arrendatário tomará posse do mencionado espaço.

Cláusula 6.^a

Contrapartidas e Renda

1. Durante o prazo de vigência do Contrato de Arrendamento, o arrendatário pagará mensalmente a renda no valor resultante do procedimento de hasta pública, vencendo-se a primeira no momento da celebração do contrato e, as subsequentes, no início do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito, devendo ser liquidadas até ao oitavo dia útil, por transferência bancária, para a conta bancária a indicar para o efeito pela Entidade Adjudicante.

2. O valor da renda referida no número anterior será anualmente atualizado, de acordo com os coeficientes de atualização publicados por Portaria do Governo.

3. A primeira atualização só poderá ser exigida após o decurso efetivo de 1 (um) ano de contrato e, as seguintes, sucessivamente, 1 (um) ano após a atualização anterior.

Cláusula 7.^a

Licenças ou Autorizações necessárias

Compete ao arrendatário requerer, custear e obter todas as licenças e autorizações necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas no contrato, observando os requisitos indispensáveis à sua obtenção.

Cláusula 8.^a

Obrigações do Arrendatário

1. O arrendatário fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no contrato, nomeadamente, a:

- a) Usufruir do imóvel em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente, no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
- b) Pagar pontualmente a renda mensal que vier a resultar da arrematação;
- c) Não dar ao imóvel arrendado outra utilização que não a do objeto do Contrato de Arrendamento;
- d) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- e) Manter em bom estado de utilização e conservação o equipamento, mobiliário e utensílios existentes, bem como todos os que venha lá a instalar;
- f) Não proporcionar a outrem o gozo, total ou parcial, do imóvel por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município de Mondim de Basto o autorizar por escrito;
- g) Comunicar ao Município de Mondim de Basto, no prazo de 15 (quinze) dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada por escrito;

h) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas legais e regulamentares, designadamente, quanto à abertura, higiene, segurança, trabalho, salubridade e ambientais, relativas à atividade que vier a ser explorada;

i) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado e os equipamentos existentes em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de nele poder continuar a ser explorado, ininterruptamente, atividade idêntica;

j) Assumir os encargos com o fornecimento de energia elétrica, água, gás, limpeza, e com a eventual prestação de serviços de comunicações.

k) Exercer uma atividade comercial e/ou restauração e bebidas, com forte componente de produtos endógenos.

2. O arrendatário deverá observar o demais estabelecido no Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, diploma que aprova o regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração, na sua redação atual.

3. O arrendatário deverá liquidar as quantias devidas nos termos da Cláusula 6.^a, por transferência bancária para a conta do Município de Mondim de Basto, com o IBAN PT50 0035 0495 00000173530 82, domiciliada na Caixa Geral de Depósitos, indicando o descritivo a que disser respeito a transferência, e fazendo chegar à Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Mondim de Basto, cópia do comprovativo da transferência.

Cláusula 9.^a

Casos Fortuitos ou de Força Maior

1. Não poderão ser impostas sanções ao arrendatário, nem poderá ser havido como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheia à vontade da parte afetada, que dela não pudesse conhecer ou prever à data da

celebração do contrato, e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível evitar.

2. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior devem ser imediatamente comunicadas à outra parte.

CAPÍTULO II

ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL À ATIVIDADE A EXERCER

Cláusula 10.^a

Obras de adequação

1. As obras e melhoramentos de adequação são da exclusiva responsabilidade do arrendatário, bem como a elaboração e aprovação dos respetivos projetos, sendo realizadas por sua conta e risco, e com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis.

2. A execução das obras de adequação só pode iniciar-se depois de emitidas as respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.

Cláusula 11.^a

Obras de conservação e manutenção

1. São da responsabilidade do arrendatário todos os trabalhos de manutenção, reparação e conservação do imóvel.

2. O Município de Mondim de Basto pode substituir-se ao arrendatário, promovendo a execução das medidas, por este, não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e este último, depois de notificado para o efeito, não dê início ou não as conclua no prazo fixado pelo Município de Mondim de Basto.

3. No caso referido no número anterior, o arrendatário é responsável pelo pagamento de todos os encargos suportados pelo Município de Mondim de Basto com os trabalhos.

Cláusula 12.^a

Benfeitorias

As benfeitorias realizadas pelo arrendatário no imóvel arrendado, qualquer que seja a sua natureza, ficam a fazer parte integrante do espaço municipal, renunciando o arrendatário a toda e qualquer indemnização uma vez cessado o contrato.

CAPÍTULO

OBRIGAÇÕES ESPECIAIS

Cláusula 13.^a

Obrigações Especiais do Arrendatário

1. Constituirão obrigações do Arrendatário:

- a) O pagamento de taxas, impostos, coimas e multas que sejam eventualmente devidas, em virtude da atividade económica a desenvolver no imóvel arrendado;
- b) O pagamento de salários, contribuições e demais encargos com os trabalhadores a afetar à atividade a desenvolver;
- c) Assegurar a limpeza do espaço arrendado, incluindo a zona exterior;
- d) A contratação de um seguro de responsabilidade civil que cubra eventuais danos decorrentes do exercício da atividade a desenvolver;
- e) A obtenção das licenças, alvarás e autorizações administrativas necessárias ao seu funcionamento;

f) Aquisição e instalação do equipamento necessário ao desenvolvimento da atividade;

g) Assegurar o pagamento dos consumos de eletricidade, água, gás, limpeza e comunicações.

2. O disposto na alínea c) do n.º 1 da presente cláusula engloba as instalações sanitárias pertencentes ao estabelecimento, garantindo o arrendatário o seu acesso por qualquer utente que o solicite.

Cláusula 14.^a

Início da Atividade

O estabelecimento deverá estar aberto ao público no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a celebração do Contrato de Arrendamento, sob pena da caducidade da ocupação, e sem prejuízo da resolução do contrato.

CAPÍTULO

CESSAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 15.^a

Cessaçã do Contrato

Sem prejuízo do prazo de caducidade, o contrato poderá cessar nos seguintes casos:

a) Revogação;

b) Denúncia;

c) Resolução.

Cláusula 16ª

Revogação por Acordo

O Município de Mondim de Basto e o arrendatário podem, a qualquer momento, acordar na revogação do contrato, definindo os seus efeitos.

Cláusula 17ª

Denúncia pelo Município de Mondim de Basto

1. O Município de Mondim de Basto pode denunciar o contrato antes do termo do respetivo prazo de duração, ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, quando o imóvel se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços, ou a outros fins de interesse público.
2. No caso referido no número anterior, o Município de Mondim de Basto notificará o arrendatário para desocupar o imóvel no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da referida notificação.
3. Se o arrendatário não desocupar o imóvel no prazo estipulado no número anterior, fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial, a executar nos termos do n.º 3 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.
4. Em caso de denúncia pelos motivos indicados no número 1, o arrendatário terá direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de 12 (doze) rendas e, bem assim, a uma compensação pelas benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do valor locativo do imóvel.
5. O valor da compensação referida no número anterior, não poderá exceder o valor correspondente ao do referido aumento do valor locativo do imóvel.
6. O arrendatário não terá direito a qualquer indemnização ou compensação nos casos em que venha a ocupar imóvel disponibilizado pelo Município de Mondim de Basto e reúna condições funcionalmente idênticas às do imóvel desocupado.

Cláusula 18ª

Resolução do Contrato

Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte.

Cláusula 19ª

Resolução do Contrato pelo Município de Mondim de Basto

1. Sem prejuízo do direito de resolução previsto nas demais cláusulas do presente Caderno de Encargos, o Município de Mondim de Basto poderá resolver o Contrato de Arrendamento, designadamente, nos seguintes casos:

- a) Declaração de insolvência, estado de liquidação, dissolução, sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade social relativamente ao arrendatário;
- b) Condenação do arrendatário, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete, de forma grave, a sua honorabilidade profissional;
- c) Falta de pagamento, pelo arrendatário, de quaisquer impostos, taxas ou contribuições;
- d) Prestação, pelo arrendatário, de informações falsas ao Município de Mondim de Basto;
- e) Mora do arrendatário, por período superior a 90 (noventa) dias, no pagamento das rendas mensais estabelecidas na cláusula 6ª do presente Caderno de Encargos;
- f) Oposição repetida ao exercício do direito de acesso e fiscalização pelo Município de Mondim de Basto;
- g) O desrespeito, por mais de 3 (três) dias consecutivos ou 10 (dez) interpolados, do horário de funcionamento, salvo motivo atendível que seja expressamente aceite pelo Município de Mondim de Basto;

h) Em qualquer momento da vigência do contrato, o arrendatário não assegurar a existência de quaisquer licenças e autorizações administrativas necessárias ao desenvolvimento da atividade, objeto do presente Caderno de Encargos;

i) Durante o período de vigência do contrato, o arrendatário não manter um Seguro de Responsabilidade Civil, que cubra eventuais danos resultantes da atividade a desenvolver;

j) Violação do disposto nas alíneas b) e d) do n.º 1 da cláusula 8ª do presente Caderno de Encargos;

k) Se o arrendatário não observar, por mais de 3 (três) vezes consecutivas ou 6 (seis) interpoladas, salvo motivo atendível, expressamente aceite pelo Município de Mondim de Basto, o disposto na alínea i) do n.º 1 da cláusula 8ª do presente Caderno de Encargos.

2. Nos casos previstos na alínea e) do número anterior é aplicável o disposto nos artigos 1041.º e 1042.º, ambos do Código Civil.

3. A verificação de quaisquer das situações descritas nos números anteriores, confere ao Município de Mondim de Basto o direito de resolução imediata do contrato, a exercer mediante carta registada com aviso de receção.

4. A resolução constitui o Município de Mondim de Basto no direito a ser indemnizado, nos termos gerais de direito.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 20ª

Responsabilidade do Arrendatário

1. O arrendatário garante a adequada conservação e manutenção do local arrendado, ao longo do período de vigência do contrato.

2. O arrendatário responderá civilmente, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo, ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados, no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.

3. A responsabilidade do arrendatário abrange o pagamento de quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Mondim de Basto, por inobservância de disposições legais ou contratuais.

4. O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Mondim de Basto, até ao termo do Contrato de Arrendamento, designadamente, os prejuízos materiais resultantes:

- a) Da sua atuação ou por este representado;
- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) Do impedimento de utilização.

5. O arrendatário é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos no imóvel ou a quaisquer terceiros, fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis, ou resultantes de quaisquer outras causas.

6. Para além dos seguros obrigatórios, nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início da utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis, em face da utilização concreta do espaço arrendado, designadamente:

- a) Seguro de Trabalho;
- b) Multirriscos de Recheio;
- c) Responsabilidade Civil da atividade.

Cláusula 21ª

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser redigidas, por escrito, mediante endereço eletrónico ou carta registada com aviso de receção, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

CAPÍTULO VI

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 22ª

Foro competente

Para resolução de todos os litígios emergentes da interpretação ou execução do contrato, será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Mirandela, com expressa renúncia a qualquer outro, salvo nos casos em que a lei expressamente determine a competência de outro foro.

Cláusula 23ª

Legislação aplicável

Em tudo o que não esteja especialmente previsto no presente Caderno de Encargos, o arrendamento rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, pelo disposto no Código Civil, e pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), na sua redação atual.

Paços do Concelho, 06 de setembro de 2024

O Presidente da Câmara Municipal,



Bruno Miguel de Moura Ferreira

Anexo ao Caderno de Encargos
Relação de Bens móveis

Bens que integram a Casa dos Produtos Tradicionais:

- Balcão de Refrigeração em aço inox;
- Vitrina Refrigerada em aço inox;
- Escaparate de apoio com pio em aço inox;
- Máquina de lavar loiça, marca “Kromo”;
- Torradeira Dupla C7 temporizador, marca “Udi”;
- Grelhador de contato, marca “Udi”;
- Hote apanha fumos em aço inox;
- Máquina de café de 1G, marca “Futurmat”;
- Escaparate de apoio com gavetas em aço inox.

Paços do Concelho, 06 de setembro de 2024

O Presidente da Câmara Municipal,


Bruno Miguel de Moura Ferreira