



MUNICÍPIO DE CASTRO VERDE

Concurso Público

**“Arrendamento de três espaços para Oficinas / Lojas destinados a artesãos,
no Centro de Promoção do Património e Turismo”**

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusulas jurídicas e outras condições gerais e especiais a incluir no contrato a celebrar

Castro Verde, 30 de julho de 2012



CADERNO DE ENCARGOS

Epígrafe de Artigos

1. Objeto do Arrendamento
2. Duração do Arrendamento
3. Uso efetivo do locado
4. Pequenas Reparações
5. Realização de Obras
6. Transmissão da Posição do arrendatário
7. Obrigações do arrendatário
8. Obrigações da Câmara Municipal
9. Local de Pagamento da Renda
10. Mora do arrendatário
11. Dever de manutenção e restituição
12. Indemnização pelo atraso na restituição do imóvel
13. Revogação do Arrendamento
14. Casos de caducidade
15. Depósito de Garantia
16. Responsabilidade perante terceiros
17. Efeitos da extinção do contrato no termo previsto
18. Encargos e Despesas
19. Inspeção do Estabelecimento
20. Encargos do contrato
21. Interpretação das cláusulas do caderno de encargos e casos omissos
22. Interpretação, validade ou execução do contrato



ARTIGO 1º

Objeto do Arrendamento

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar no âmbito do concurso público para arrendamento de três espaços para oficinas / lojas no Centro de Promoção de Património e Turismo, sito na rua de Mértola, em Castro Verde.
2. Os espaços a que se refere o ponto anterior são destinados a artesãos residentes no concelho, há pelo menos 2 anos.
3. Nos espaços destinados a lojas, objeto deste contrato de arrendamento, apenas poderão ser vendidos produtos de produção própria ou próprias, no caso de espaços partilhados.

ARTIGO 2º

Duração do Arrendamento

1. Os espaços são arrendados pelo prazo de um ano, a contar da data da celebração do respetivo contrato.
2. O contrato pode renovar-se por períodos sucessivos de um ano se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação do mesmo.

ARTIGO 3º

Uso Efetivo do Locado

1. O arrendatário deve usar efetivamente o espaço para o fim contratado.
2. Mediante autorização da Câmara Municipal, o arrendatário pode exercer atividades não previstas no contrato desde que complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do mesmo.

ARTIGO 4º

Pequenas Reparações

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

ARTIGO 5º

Realização de Obras

1. Cabe à Câmara Municipal executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato.



2. O arrendatário apenas pode executar pequenas obras quando autorizado pela Câmara Municipal, a pedido do mesmo.
3. Caso o arrendatário efetue pequenas obras, não poderá pedir para ser ressarcido pelas despesas que teve com as mesmas.

ARTIGO 6º

Transmissão da Posição do Arrendatário

1. É permitida a transmissão por ato entre vivos da posição do arrendatário no seguinte caso:
 - a) Transformação do titular em sociedade unipessoal por quotas, da qual o titular seja o sócio.
2. A transmissão deve ser celebrada por escrito e comunicada à Câmara Municipal.

ARTIGO 7º

Obrigações do Arrendatário

1. São obrigações do arrendatário:
 - a) Pagar a renda;
 - b) Facultar à Câmara Municipal a inspeção do imóvel;
 - c) Não utilizar o imóvel a fim diverso daquele a que se destina;
 - d) Não fazer dele uma utilização imprudente;
 - e) Informar a Câmara Municipal de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade;
 - f) Não se opor às reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela Câmara Municipal;
 - g) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de arrendamento onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato;
 - h) Manter em perfeito estado de asseio e funcionamento todo o espaço e equipamento;
 - i) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício da atividade integrada ou de algum modo relacionada com o objeto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário;



- j) Garantir a porta aberta ao público num período mínimo de 24 horas semanais, distribuídas no período das 9 h às 20 h, considerando-se os espaços abertos a visitas integradas em roteiros e certames temáticos e regionais a promover pelo Centro de Promoção do Património e Turismo;
- k) Participar nas iniciativas promovidas pela Câmara Municipal de Castro Verde na área do artesanato;
- l) Ceder à consignação produtos para venda no Centro de Promoção do Património e Turismo;
- m) Restituir o imóvel findo o contrato.

ARTIGO 8º

Obrigações da Câmara Municipal

Compete à Câmara Municipal de Castro Verde a manutenção exterior do edifício bem como das instalações fixas de água, esgotos e eletricidade.

ARTIGO 9º

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 no 1.º dia útil do mês imediatamente anterior àquela que diga respeito.
3. A renda será paga numa das seguintes modalidades:
 - Na Tesouraria municipal, sita na Praça do Município, dentro do horário normal de atendimento ao público, das 9:00 h às 12:30 h e das 14:00 h às 16:00 h;
 - Ou por transferência bancária.
4. A renda será atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, publicados anualmente em Portaria publicada em Diário da República;
5. A primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, mediante comunicação do Município, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias.

ARTIGO 10º

Mora do Arrendatário

1. 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.



2. Cessa o direito à indemnização se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de 8 dias a contar do seu começo.

ARTIGO 11º

Dever de Manutenção e Restituição

1. O arrendatário é obrigado a manter e restituir o imóvel no estado em que o recebeu, bem como todos os bens existentes à data da celebração do contrato, assim como os bens a adquirir ou a instalar posteriormente pela Câmara Municipal, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento da atividade, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.
2. O arrendatário responde pela perda ou deterioração do equipamento confiado, salvo se resultarem de causa que não lhe seja imputável, nem a terceiro a quem tenha sido permitida a utilização dos mesmos.

ARTIGO 12º

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 10,00 € por cada dia de atraso.

ARTIGO 13º

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 de arrendamento a celebrar, e ainda se:

a) Forem alteradas as condições iniciais do contrato de arrendamento, 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 atividade ou no estado geral das instalações que comprometam a continuidade ou a regularidade daquela atividade ou a integridade e segurança de pessoas e bens.

b) Após julgamento, se o arrendatário for condenado por infrações graves relacionadas com a atividade comercial que exerce.

c) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo arrendatário da execução ou exploração do espaço.



d) Em caso de arrendamento partilhado, a cessação, suspensão ou desistência, total ou parcial, mesmo que apenas de um dos arrendatários do espaço.

2. A revogação do arrendamento será sempre precedida de instauração do competente processo, no qual o arrendatário será ouvido.

3. A revogação do arrendamento não dará lugar ao pagamento de quaisquer indemnizações.

ARTIGO 14.º

Casos de Caducidade

O Contrato de arrendamento caduca:

- a) Findo o prazo estipulado;
- b) Por morte do arrendatário tratando-se de pessoa singular, ou tratando-se de pessoa coletiva pela extinção da atividade.

ARTIGO 15.º

Depósito de Garantia

- 1. O arrendatário garantirá, por depósito, o exato e pontual cumprimento das obrigações que assume com a celebração do contrato, através do pagamento de um mês de renda adiantada.
- 2. Este valor será libertado no final do arrendamento, salvo se, por incumprimento por parte do arrendatário, a Câmara Municipal tiver que recorrer à caução para se ressarcir de prejuízos sofridos.

ARTIGO 16.º

Responsabilidade perante terceiros

A Câmara Municipal apenas responde por danos causados pelo arrendatário a terceiros no desenvolvimento da atividade por facto que lhe seja imputável, mas neste caso só depois de exercidos quaisquer direitos resultantes de contrato de seguro que no caso caibam.

ARTIGO 17.º

Efeitos da Extinção do Contrato no termo previsto

No termo do contrato não são oponíveis à Câmara Municipal, os contratos celebrados pelo arrendatário com terceiros para efeitos do desenvolvimento da atividade.



ARTIGO 18.º

Encargos e Despesas

1. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao local do Arrendamento do Espaço, são por conta do arrendatário.
2. Os encargos com as despesas, com a eletricidade e água devem ser contratados em nome do arrendatário.

ARTIGO 19.º

Inspeção do Estabelecimento

1. O Município de Castro Verde reserva-se o direito de efetuar inspeções à exploração e ao estado de conservação de estruturas e equipamentos afetos às instalações.
2. A fiscalização dará conhecimento escrito ao arrendatário das deficiências verificadas, devendo aquele promover à sua correção.

ARTIGO 20.º

Encargos do Contrato

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

ARTIGO 21.º

Interpretação das cláusulas do caderno de encargos e casos omissos

Qualquer dúvida que seja suscitada na interpretação de algumas cláusulas deste caderno de encargos, ou verificando-se existirem casos omissos, será a mesma esclarecida, ou suprida a omissão, por despacho do Presidente da Câmara.

ARTIGO 22.º

Interpretação, Validade ou Execução do contrato

Os litígios emergentes da execução do contrato de arrendamento serão regulados pela legislação portuguesa em vigor, em particular a Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro e submetidos ao foro do Tribunal Judicial da comarca de Ourique, com renúncia a qualquer outro.