
CADERNO DE ENCARGOS DO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA
ARRENDAMENTO DA “CASA DOS VIMES” NO PARQUE DE LA SALETTE

INDICE

1. Âmbito da aplicação
2. Disposições legais aplicáveis
3. Objeto do arrendamento
4. Instalações e equipamentos
5. Obras e benfeitorias
6. Pagamento da renda
7. Prazo do contrato
8. Causas da cessação do contrato
9. Transmissão da posição contratual
10. Obrigações do Município
11. Obrigações do/a arrendatário/a
12. Responsabilidade pelo uso do imóvel
13. Encargos
14. Responsabilidades e seguros
15. Fiscalização
16. Restituição do espaço
17. Início da Exploração do Estabelecimento

CADERNO DE ENCARGOS ARRENDAMENTO

1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre o Município de Oliveira de Azeméis e o/a adjudicatário/a.

2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

2.1 O contrato de arrendamento a celebrar por escrito entre as partes reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: anúncio, programa de procedimento, caderno de encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

2.2 Em tudo o que seja omissa nas peças referidas no ponto antecedente, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos contratos de arrendamento, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua redação atual, nas disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, na sua redação atual.

3. OBJETO DO ARRENDAMENTO

O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento não habitacional, para a atividade de comércio (produtos tradicionais e ou religiosos), do imóvel municipal conhecido como “Casa dos Vimes”, sito no Parque de La Salette, com uma área bruta privativa de 49,70 m², correspondente apenas ao piso superior do edifício, composto pelo artigo matricial 5880 da União de Freguesias de Oliveira de Azeméis, Macinhata da Seixa, UI, Madaíl e Santiago de Riba-UI, descritos na Conservatória do Registo Predial de Oliveira de Azeméis sob o número 2606/20041029, que melhor se identifica nas plantas constantes do Anexo I, adotando para o procedimento e contrato, com as devidas adaptações, os trâmites previstos nos artigos 60º e seguintes e artigo 126º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, o Código Civil, o NRAU e restante legislação aplicável.

4. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

4.1 O espaço a arrendar será entregue com as infraestruturas básicas, e sem qualquer mobiliário ou equipamento.

4.2 É vedado ao/à arrendatário/a, sem prévia autorização do Município de Oliveira de Azeméis, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

5. OBRAS E BENFEITORIAS

5.1 A realização das obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no locado são da responsabilidade do/a arrendatário/a, assim como a obtenção da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes.

5.2 São ainda da responsabilidade do/a arrendatário/a as demais obras de conservação e manutenção do espaço cedido, ao longo de todo o período de vigência do contrato.

5.3 Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização do Município, sendo que para o efeito deverá o/a arrendatário/a remeter cópia do projeto a realizar e memória descritiva das obras.

5.4 A autorização do Município de Oliveira de Azeméis para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o/a arrendatário/a de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do/a arrendatário/a todos os encargos legais e monetários com a realização dos mesmos.

5.5 Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, e reverterem gratuitamente para o Município de Oliveira de Azeméis, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do/a arrendatário/a, uma vez cessado o contrato.

6. PAGAMENTO DA RENDA

6.1 O valor da renda mensal corresponde ao valor de adjudicação.

6.2 A renda vence-se no 1º dia útil do mês a que diga respeito. Os dias não-úteis serão apenas os feriados, tolerâncias de ponto, o sábado e o domingo. Se o/a arrendatário/a não pagar a renda no 1º dia útil, entra em mora. O arrendatário faz cessar a mora se efetuar o pagamento da renda no prazo de oito dias, a contar desde o seu início.

6.3 A falta de pagamento da renda no prazo indicado implica o acréscimo de um agravamento no valor de 20% do que for devido, conforme Decreto-lei número 13/2019.

6.4 O incumprimento do pagamento da renda por mais de dois meses seguidos constitui fundamento para a rescisão do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.

6.5 O valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente de atualização publicado pelo Governo, e será comunicado por escrito com a antecedência mínima de 30 dias.

7. PRAZO DO CONTRATO

7.1 O prazo do contrato será de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de celebração do contrato;

7.2 Findo o prazo do contrato, o mesmo poderá ser renovado por iguais períodos, mediante acordo escrito das partes, devendo haver lugar, nesse caso, a revisão do valor da renda e demais condições contratuais.

8. CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei, ou por incumprimento das condições contratuais.

9. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

9.1 A transmissão da posição do/a arrendatário/a sem prévia e expressa autorização do senhorio é proibida, salvo nos casos expressamente previstos na lei.

9.2 Não é permitida a transmissão da posição do/a arrendatário/a antes de decorridos 6 meses a contar da data do início do contrato, salvo nos casos expressamente previstos na lei.

10. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O Município de Oliveira de Azeméis obriga-se a entregar o imóvel arrendado no estado de conservação em que se encontrar à data da celebração do contrato de arrendamento, desocupado de pessoas e bens, bem como livre de quaisquer ónus ou encargos, não podendo o arrendatário alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração do referido contrato.

11. OBRIGAÇÕES DO/A ARRENDATÁRIO /A

O/A arrendatário/a obriga-se 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 estabelecida no âmbito do presente procedimento;
- c) Não dar ao imóvel arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento;
- d) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- e) Manter o imóvel em bom estado de utilização e conservação, bem como todos os equipamentos 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 Oliveira de Azeméis o autorizar por escrito ou tal possibilidade decorrer expressamente da lei;
- g) Comunicar ao Município de Oliveira de Azeméis, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando previamente autorizada por escrito ou expressamente permitida por lei;
- h) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado;
- i) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente;
- j) Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço reservado ao arrendamento e dos locais destinados para o efeito;

12. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL

12.1 O/A arrendatário/a é responsável pelo uso do imóvel arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

12.2 Em caso de incumprimento de qualquer norma legal, regulamentar ou contratual, o/a arrendatário/a é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.

13. ENCARGOS DE PARTE DO/A ARRENDATÁRIO/A

13.1 A partir da data de celebração do contrato de arrendamento, o/a arrendatário/a, antes do início da exploração, deverá proceder à reparação, no prazo de 90 dias, de patologias de diversa ordem que se tornam necessárias solucionar, nomeadamente:

- Arranjar beirada telhado na zona danificada;
- Substituição integral do telhado em telha marselhesa;
- Lavar exterior da casa;
- Pintura interior e exterior na cor branca;
- Substituir o guarda-corpos existente por um novo, com uma largura 6000mm e uma altura de 900mm, através de tubo superior redondo 40mm, tubo inferior redondo 20 mm, prumos laterais redondos 40mm, tudo em ferro sem tratamento;
- Substituição da caixilharia existente, propondo que seja aplicado em alumínio;
 - 1 porta ventilada, largura 770 mm e altura 2110 mm, cor branca;
 - 1 portada dupla, largura 710 mm e altura 2080 mm, cor branca;
 - 2 portada ventilada largura 1200 mm e altura 2120 mm, cor branca;
 - 1 janela correr 2 folhas bi-rail largura 930 mm e altura 1070 mm, cor branca;
 - 1 janela correr 2 folhas bi-rail largura 1620 mm e altura 1070 mm, cor branca;
 - 1 janela correr 2 folhas bi-rail largura 1229 mm e altura 1070 mm, cor branca;

As despesas a suportar pelo arrendatário na realização das obras anteriormente mencionadas, conferem-lhe a isenção no pagamento da renda durante tantos meses quanto o valor das obras, dividido pelo valor mensal da renda.

13.2 O arrendatário terá de assegurar a manutenção dos equipamentos afetos ao funcionamento do espaço arrendado, assim como manter e conservar o bom estado do imóvel.

13.3 Ficam a cargo do/a arrendatário/a o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Oliveira de Azeméis ou a quaisquer outras entidades.

13.4 Ficam igualmente a cargo do/a arrendatário/a o pagamento das faturas da água, energia elétrica, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel.

14. RESPONSABILIDADE E SEGUROS

14.1 O/A arrendatário/a responde 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.

14.2 A responsabilidade do/a arrendatário/a abrange o pagamento de quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Oliveira de Azeméis, por inobservância de disposições legais ou contratuais.

14.3 O/A arrendatário/a é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Oliveira de Azeméis, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:

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

14.4 O/A arrendatário/a 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.

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

- Seguro de trabalho;
- Multiriscos do recheio;
- Responsabilidade civil da atividade.

15. FISCALIZAÇÃO

É reservado ao Município de Oliveira de Azeméis o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do/a arrendatário/a, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

16. RESTITUIÇÃO DO ESPAÇO E BENS MÓVEIS

Findo o contrato, o espaço arrendado será entregue pelo/a arrendatário/a ao Município de Oliveira de Azeméis em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.

17. INÍCIO DA EXPLORAÇÃO DO ESTABELECIMENTO

O início da exploração do estabelecimento comercial deve iniciar-se, obrigatoriamente, no prazo de 90 (noventa) dias, após a assinatura do contrato de arrendamento.