

CADERNO DE ENCARGOS

1. OBJETO

1.1. O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento não habitacional, de três escritórios, propriedade do Município de Fafe, sitos no Centro Coordenador de Transportes do Município de Fafe, localizado na Avenida do Brasil da Cidade de Fafe.

1.2. A identificação dos imóveis consta da planta anexa, que faz parte integrante do presente documento e discrimina:

- a) Localização: Centro Coordenador de Transportes.
- b) Áreas interiores:
 - i) Escritório nº 2: **22,75** metros quadrados;
 - ii) Escritório nº 5: **22,30** metros quadrados;
 - iii) Escritório nº 6: **10,40** metros quadrados;

2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

2.1. O contrato a celebrar entre o Município de Fafe e o arrendatário, reger-se-á pelo disposto nas peças do procedimento: eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados; caderno de encargos e programa de procedimento; na exata ordem que são referidos.

2.2. Em tudo que não estiver especialmente previsto, aplica-se o NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua atual redação, as disposições aplicáveis do Código Civil e, ainda, o Decreto-Lei n.º

280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação.

3. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

- 3.1. O espaço a arrendar será entregue com as infraestruturas básicas existentes e respetivo mobiliário.
- 3.2. É vedado ao arrendatário, sem prévia autorização do Município de Fafe, modificar ou alterar o espaço existente, assim como infraestruturas instaladas.

4. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

Para além do estipulado no articulado do presente Caderno de Encargos, constituem obrigações do arrendatário:

- a) Usufruir do espaço 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 espaço utilização diversa da prevista no contrato.
- d) Não fazer do espaço uma utilização imprudente e mantê-lo em bom estado de utilização e conservação.
- e) Sinalizar os escritórios com placas identificativas, nos termos aprovados pela Câmara Municipal.
- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do espaço, exceto se o Município de Fafe o autorizar por escrito.
- g) Obter todas as licenças necessárias ao exercício da atividade inerente à utilização do espaço.
- h) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais,

relativas ao uso destinado.

i) Assegurar a segurança permanente dos espaços.

j) Assegurar a limpeza simples (diária), e profunda (semanal e mensal).

k) Cumprir e satisfazer todas e quaisquer disposições legais e regulamentos exigidos por lei ou fixadas pelas diversas entidades oficiais, não podendo eximir-se ás obrigações assumidas no presente contrato com pretexto nas exigências que lhe forem feitas pelas mesmas entidades.

l) Restituir, findo o contrato, o espaço 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.

5. OBRAS DE BENFEITORIAS

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

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

5.3. Entende-se que o arrendatário se inteirou das condições físicas do local objeto do presente procedimento, sobre as quais não se aceitarão reclamações, sejam de que natureza forem ficando a seu cargo todas as obras de modificação e adaptação à atividade.

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

5.5. A autorização do Município para a realização das obras ou benfeitorias no local, não isenta o

arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do mesmo todos os encargos legais e monetários com a sua realização.

5.6. Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do espaço, e reverterem gratuitamente para o Município de Fafe, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado o contrato.

6. ABERTURA

A abertura ao público deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a celebração do contrato, devendo o arrendatário informar o Município de Fafe, por escrito, e com 10 (dez) dias, (seguidos) de antecedência da data de abertura ao público.

7. PRAZO DO CONTRATO

7.1. O contrato terá o prazo de 1 (um) ano, contados a partir da data de celebração do contrato.

7.2. Findo o prazo do contrato, o mesmo será automaticamente renovado por iguais períodos, sem prejuízo da Câmara Municipal poder rever o valor da renda mensal a pagar pelo arrendatário, podendo impor-se novas condições sob a forma de aditamento ao contrato inicial.

8. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

8.1. A posição contratual não é transmissível, total ou parcialmente, sem prévia autorização da Câmara Municipal, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo arrendatário com infração do disposto neste preceito.

8.2. Não é permitida a transmissão da posição do arrendatário antes de decorridos 6 meses a contar

da data do início do contrato, salvo nos casos expressamente previstos na lei.

8.3. A transmissão só poderá ocorrer até ao termo do prazo do contrato.

9. CAUSAS DE CESSÃO DO CONTRATO

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

10. FUNCIONAMENTO

O estabelecimento considera-se abandonado sempre que se verifique o não funcionamento, sem motivo justificativo e devidamente autorizado pelo Município de Fafe, por um período superior a 30 (trinta) dias, seguidos, em cada ano civil.

11. PUBLICIDADE

Não está incluído no objeto do contrato o direito a afixação de publicidade ou outro tipo de sinalética, que careça de autorização e licenciamento nos termos do Regulamento em vigor, sendo os referidos pedidos taxados de acordo com o Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas e outras Receitas Municipais, em vigor no Município de Fafe.

12. PAGAMENTO DA RENDA

12.1. A renda corresponde ao valor base de licitação.

12.2. A renda é devida a partir da data de celebração do contrato.

12.3. A renda é paga mensalmente entre os dias 1 e 8 de cada mês, se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.

12.4. A falta de pagamento no prazo anteriormente fixado, faz incorrer o arrendatário em mora que só cessará com o pagamento das rendas em dívida e respetiva indemnização.

12.5. Em caso de falta de pagamento o Município de Fafe reserva-se no direito de acionar a caução, garantia bancária ou seguro caução.

12.6. O incumprimento do pagamento da renda por mais de 3 (três) meses seguidos constitui fundamento para a resolução do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento para cobrança dos montantes devidos.

12.7. O valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente publicado pelo Governo para os arrendamentos não habitacionais.

13. RESPONSABILIDADE PELO USO

13.1. O arrendatário é responsável pelo uso do espaço, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

14. ENCARGOS

14.1. São ainda da responsabilidade do arrendatário a obtenção das autorizações/licenças necessárias, junto das entidades competentes.

14.2. Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as taxas, multas e demais encargos devidos ao

Estado, ao Município de Fafe, ou a quaisquer outras entidades.

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

15. FISCALIZAÇÃO

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

16. LIBERTAÇÃO DA GARANTIA

16.1. No final do contrato o Município de Fafe, verificará se o imóvel entregue cumpre com as condições estipuladas no presente caderno de encargos.

16.2. A libertação da caução, garantia ou seguro-caução poderá ser total ou parcial em virtude do estado em que se encontrar o estabelecimento.

Fafe, 9 de junho de 2022

O Vereador,

(Eng.º Raul Cunha)