

Edital N.º: 4508**Data de registo:** 18/07/2019**ANÚNCIO****Hasta pública do Quiosque do Jardim Norte de Alvaiázere**

--- CÉLIA MARGARIDA GOMES MARQUES, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ALVAIÁZERE:-----

--- FAZ SABER QUE, a Câmara Municipal, deliberou, em sua reunião de 17 de julho de 2019, nos termos do disposto das alíneas g) do n.º 1 do art.º 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com os artigos 86.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, arrendar em **Hasta Pública** o seguinte bem imóvel: quiosque do jardim norte de Alvaiázere, para comércio e serviços. -----

---O Programa do Procedimento de Hasta Pública de Arrendamento e a Minuta de Contrato de Arrendamento do quiosque do jardim norte de Alvaiázere encontram-se afixados na Unidade Orgânica Administrativa e Financeira – Serviço de Gestão Financeira – Subunidade Orgânica de Apoio ao Múncipe e Tesouraria da Câmara Municipal, no período normal de funcionamento (de segunda a sexta-feira, das 09h00m às 18h00m), e disponíveis no sítio da internet do Município em www.cm-alvaiazere.pt.-----

---Aceitam-se propostas apresentadas por carta fechada até às 17h00m do dia 6 de agosto de 2019, entregues na Subunidade Orgânica de Apoio ao Múncipe e Tesouraria da Câmara Municipal ou remetidas por correio registado para a sede do Município ou por correio eletrónico para geral@cm-alvaiazere.pt.-----

---A praça da hasta pública realizar-se-á no dia 8 de agosto de 2019, pelas 15h00, no Salão Nobre do edifício da Câmara Municipal de Alvaiázere.-----

---O valor base de licitação é o seguinte: € 55,00 (cinquenta e cinco euros) de renda mensal. ----

---O arrendamento terá a duração de cinco anos, sem prejuízo das suas renovações.-----

---À renda a pagar pelo arrendatário acrescerão ou serão deduzidos os impostos legais em vigor.--

---O valor da renda será atualizado anualmente, nos termos do contrato de arrendamento, de acordo com o coeficiente que vier a ser aprovado pelo Estado para os arrendamentos não habitacionais. -----

---A renda será paga no Serviço da Unidade Orgânica Administrativa e Financeira – Gestão Financeira – Subunidade Orgânica de Tesouraria e Atendimento.-----

---Pela participação na hasta pública não serão devidos quaisquer impostos e outros encargos,

salvo os legalmente fixados.-----

--- O critério de adjudicação será o do valor da renda mensal mais elevada que resultar das propostas apresentadas ou das licitações na praça, sem prejuízo do cumprimento das demais condições previstas no Programa do Procedimento de Hasta Pública de Arrendamento.-----

---A hasta pública é dirigida por uma Comissão, com as competências delegadas e previstas no Programa do Procedimento de Hasta Pública de Arrendamento, composta por: -----

Presidente: Francisco Agostinho Maria Gomes; -----

Vice-Presidente, que substituirá a Presidente nas suas faltas e impedimentos: José Luís Alves de Carvalho; -----

Vogal: Maria Eduarda Martins Morgado Santos; -----

1.º Vogal suplente, que substituirá os membros da Comissão, em caso de falta ou impedimento: Luís Jorge Batista Ribeiro; -----

2.º Vogal suplente, que substituirá os membros da Comissão, em caso de falta ou impedimento: Hilário Duarte Godinho Simões. -----

3.º Vogal suplente, que substituirá os membros da Comissão, em caso de falta ou impedimento: Patrícia Cristina Alves Pedro Afonso. -----

---Para constar, se publica o presente edital, ao qual será dada a maior publicidade, através da sua afixação nos locais públicos do costume e no sítio da internet do Município atrás referenciado.

Alvaiázere, 18/07/2019

A Presidente da Câmara Municipal

Célia Margarida Gomes Marques

**Programa do Procedimento
de
Hasta Pública de
Arrendamento do Quiosque
do Jardim Norte de
Alvaiázere**







Índice

1. ENTIDADE ADJUDICANTE	3
2. PROCEDIMENTO E OBJETO.....	3
3. ESCLARECIMENTOS	3
4. CONCORRENTES, PROPOSTAS E DOCUMENTOS.....	4
5. PREÇO/RENDA E VALOR BASE DE LICITAÇÃO.....	5
6. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO	5
7. PRAÇA.....	5
8. ADJUDICAÇÃO	7
9. NÃO ADJUDICAÇÃO, INVALIDADE DA ADJUDICAÇÃO E CADUCIDADE DA ADJUDICAÇÃO	7
10. ANTECIPAÇÃO DE RENDAS	8
11. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO	8
12. ENCARGOS DO ADJUDICATÁRIO	9
13. DISPOSIÇÕES FINAIS	9
ANEXO I	10
ANEXO II	12
ANEXO III	13

1. ENTIDADE ADJUDICANTE

O presente procedimento é promovido pelo Município de Alvaiázere, como entidade adjudicante, que tem:

- a) Sede: Rua Conselheiro Dr. Furtado dos Santos, 3250-100, Alvaiázere;
- b) Telefone: 236650600;
- c) Fax: 236650609; e
- d) Correio electrónico: geral@cm-alvaiázere.pt.

2. PROCEDIMENTO E OBJETO

2.1 O procedimento segue a forma de hasta pública e é composto pelo presente Programa do Procedimento de Hasta Pública de Arrendamento e pela Minuta de Contrato de Arrendamento do quiosque do jardim norte de Alvaiázere a celebrar.

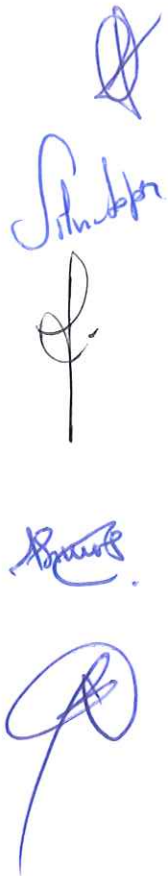
2.2 O procedimento tem por objeto a entidade adjudicante dar de arrendamento o jardim norte de Alvaiázere, para comércio e serviços, conforme identificação na planta anexa (Anexo I), com uma Área Bruta Privativa de 14,40m².

2.3 Os interessados poderão visitar o imóvel até ao termo do prazo para a apresentação das propostas, mediante pedido prévio à Unidade Orgânica Administrativa e Financeira – Serviço de Gestão Financeira – Subunidade Orgânica de Apoio ao Muncípe e Tesouraria da entidade adjudicante, sita no rés-do-chão do Edifício dos Paços do Município de Alvaiázere, através dos contatos indicados no ponto 1.

3. ESCLARECIMENTOS

3.1 Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças que integram o procedimento deverão ser solicitados, por escrito, à Comissão que dirige o procedimento e a praça, preferencialmente através de correio eletrónico, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

3.2 Os esclarecimentos são prestados, por escrito, a quem os solicitou, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas e são afixados e publicitados para todos os interessados juntamente e nos mesmos termos que as peças que integram o procedimento.



4. CONCORRENTES, PROPOSTAS E DOCUMENTOS

4.1 Podem ser concorrentes ao procedimento quaisquer pessoas singulares ou coletivas que tenham capacidade jurídica para celebrar o contrato de arrendamento e que apresentem uma proposta.

4.2 As propostas devem ser acompanhadas com os seguintes documentos:

4.2.1 Cópia do cartão de cidadão do concorrente ou, na falta deste, do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte;

4.2.2 Cópia da certidão permanente ou de documento equivalente do concorrente, no caso de o concorrente ser pessoa coletiva;

4.2.3 Declaração de inexistência de dívidas fiscais ou contributivas, ao Estado ou à Segurança Social;

4.2.4 Proposta de preço/renda, elaborada nos termos do modelo constante do Anexo II, com indicação em euros do valor de renda mensal proposto, acrescido ou deduzido dos impostos legais em vigor, e que ele será atualizado anualmente, nos termos do contrato de arrendamento, de acordo com o coeficiente que vier a ser aprovado pelo Estado para os arrendamentos não habitacionais, com respeito pelo valor mínimo de preço/renda ou valor base de licitação referido no artigo seguinte e sem prejuízo do decurso da licitação em praça;

4.2.5 Declaração elaborada nos termos do modelo constante do Anexo III.

4.3 A entidade adjudicante pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos da declaração referida no artigo 4.2.5.

4.4 Se os concorrentes não tiverem os documentos referidos no artigo 4.2.3, por facto que não lhes seja imputável, podem apresentar cópia dos seus pedidos à entidade pública competente.

4.5 As propostas e os documentos devem ser apresentados por escrito e em língua portuguesa à entidade adjudicante, até à data fixada no edital de arrematação, presencialmente, por correio registado ou por correio eletrónico.

4.6 As propostas e os documentos apresentados por correio eletrónico não carecem de ser assinados electronicamente mediante a utilização de certificados de assinatura eletrónica qualificada.

4.7 O incumprimento do disposto nos números anteriores tem como efeito a exclusão da proposta apresentada.

4.8 O prazo de manutenção das propostas é de 66 (sessenta e seis) dias, contados a partir da data da sua apresentação, prorrogáveis por mais 66 (sessenta e seis) dias, se os concorrentes nada disserem em contrário.

4.9 A apresentação da proposta nos termos do presente artigo é condição para a participação do concorrente na praça, salvo se não existirem propostas ou se todas as propostas forem excluídas.

4.10 Se o concorrente prestar falsas declarações ou entregar documentos falsos, a sua proposta é excluída, após audiência prévia a realizar na praça, e o concorrente fica impedido de participar na praça, mesmo que todas as propostas sejam excluídas.

5. PREÇO/RENDA E VALOR BASE DE LICITAÇÃO

5.1 O preço/renda a apresentar na proposta ou o valor base de licitação na praça é de € 55,00 (cinquenta e cinco euros) de renda mensal, não se aceitando propostas ou licitações de valor mais baixo.

5.2 Na praça, cada lanço não pode ser inferior a €5,00 (cinco euros).

5.3 Para a apresentação da proposta de preço/renda e para a licitação, os concorrentes deverão considerar que:

- 5.3.1 O arrendamento terá a duração de 5 anos, sem prejuízo das suas renovações;
- 5.3.2 À renda a pagar pelo arrendatário acrescerão ou serão deduzidos os impostos legais em vigor;
- 5.3.3 O quiosque do jardim norte de Alvaiázere terá que funcionar obrigatoriamente nos meses de abril a outubro de cada ano, no mínimo;
- 5.3.4 O valor da renda será atualizado anualmente, nos termos do contrato de arrendamento, de acordo com o coeficiente que vier a ser aprovado pelo Estado para os arrendamentos não habitacionais.

6. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

O critério de adjudicação será o do valor da renda mensal mais elevada que resultar das propostas apresentadas ou das licitações na praça.

7. PRAÇA

7.1 A praça é pública e terá lugar no local, no dia e na hora indicados no edital de arrematação.

7.2 A praça é dirigida por uma Comissão, composta pelos membros definidos no edital de arrematação e que tem competência para praticar todos os atos que lhe sejam cometidos no Programa do Procedimento e ainda os inerentes à condução da praça.

7.3 A praça inicia-se com a apresentação do procedimento, a explicação sucinta das suas regras básicas, designadamente de licitação e adjudicação, a abertura das propostas recebidas pela entidade adjudicante e a indicação das propostas admitidas e excluídas para efeitos de licitação.

7.4 Tendo sido admitida apenas uma proposta ou uma das propostas apresentadas, a Comissão encerra a praça, sem prejuízo da apresentação de reclamações nos termos do nº 12.

7.5 Tendo sido admitida mais do que uma proposta apresentada, haverá lugar a licitação entre os respetivos concorrentes, a partir do valor da proposta mais elevada.

7.6 Se não tiverem sido apresentadas propostas ou se todas as propostas apresentadas forem excluídas, poderão licitar, a partir do valor base de licitação anunciado, como proponentes, quaisquer pessoas presentes na praça, singulares ou coletivas, que tenham capacidade jurídica para celebrar o contrato de arrendamento.

7.7 No caso previsto no número anterior, antes do início da licitação, os presentes deverão identificar-se e apresentar os documentos referidos no artigo 4.2. ou, não tendo os documentos referidos no artigo 4.2.3, por facto que não lhes seja imputável, cópia dos seus pedidos à entidade pública competente.

7.8 As licitações podem ser feitas em nome próprio ou de terceiro, mediante apresentação de procuração ou, no caso das pessoas coletivas, da certidão permanente ou de documento equivalente, que comprove os poderes do representante.

7.9 A prestação de falsas declarações ou a entrega de documentos falsos determina, após audiência prévia, a exclusão do concorrente ou do proponente da praça, ficando as suas propostas e licitações sem efeito.

7.10 A licitação é conduzida pelo Presidente da Comissão e termina quando este anunciar por três vezes o lanço mais elevado, este não for coberto e declarar "adjudicado ao concorrente ou ao proponente ...".

7.11 Terminada a licitação, se o concorrente ou concorrentes que apresentaram a proposta de valor mais elevado demonstrarem interesse, reabre-se a licitação entre aqueles, independentemente de terem participado na licitação, e o proponente que licitou em último lugar, com o valor do lanço mínimo fixado no presente Programa de Procedimento, terminando nos termos do número anterior.

7.12 As reclamações de atos praticados na praça deverão ser feitas imediata e oralmente à Comissão, que as decidirá imediatamente e as reduzirá a escrito na ata da praça.

7.13 As deliberações da Comissão tomadas no âmbito da praça consideram-se, para os devidos efeitos, notificadas aos interessados com a respetiva comunicação nesse ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação.

7.14 Terminada a praça, será elaborada a respetiva ata e, em anexo, o auto de arrematação, que são assinados pelos membros da Comissão, pelos concorrentes ou proponentes participantes na licitação e, especialmente, também pelo adjudicatário.

7.15 Se, por motivo justificado, não for possível realizar a praça na data fixada, todos os interessados serão notificados da nova data, do novo horário e do novo local para a sua realização, mediante edital nos mesmos termos que as peças que integram o procedimento.

8. ADJUDICAÇÃO

8.1 Será adjudicada:

8.1.1 A única proposta que tiver sido apresentada validamente; ou

8.1.2 Uma vez terminada a licitação, a proposta do concorrente ou do proponente que tenha oferecido validamente na praça a licitação mais elevada e assim declarada pelo Presidente da Comissão.

8.2 A adjudicação é feita pela Comissão no final da praça e constará da ata.

9. NÃO ADJUDICAÇÃO, INVALIDADE DA ADJUDICAÇÃO E CADUCIDADE DA ADJUDICAÇÃO

9.1 A Comissão declara que não haverá adjudicação se:

9.1.1 Não forem apresentadas propostas ou todas as propostas apresentadas forem excluídas e, ambos os casos, na praça não existirem licitações;

9.1.2 Ocorrer a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os concorrentes ou proponentes participantes no procedimento ou na praça.

9.2 Se após a adjudicação se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsos, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

9.3 A adjudicação é declarada caduca se, por facto imputável ao concorrente ou ao proponente:

9.3.1 Não for efectuado o pagamento das duas rendas antecipadas;

9.3.2 Não forem entregues os documentos necessários à celebração do contrato no prazo fixado;

9.3.3 Não for celebrado o contrato.

9.4 A caducidade ou a anulação, no caso previsto no nº 2, da adjudicação tem como efeito a perda da caução pelo adjudicatário que a prestou.

9.5 A caducidade ou a anulação, no caso previsto no nº 2, da adjudicação determina a adjudicação da licitação mais elevada subsequente ao respetivo concorrente ou proponente.

9.6 A anulação da adjudicação, a declaração de caducidade da adjudicação e a adjudicação da licitação mais elevada subsequente ao respetivo concorrente ou proponente compete à Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de subdelegação.

10. ANTECIPAÇÃO DE RENDAS

O adjudicatário deverá pagar o valor equivalente a duas rendas mensais, a título antecipatório, prescindindo-se de caução contratual.

11. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

11.1 O contrato de arrendamento será celebrado por escrito no mesmo local da praça às 11 horas do décimo dia posterior ao da adjudicação, nos termos da Minuta de Contrato de Arrendamento do quiosque do jardim norte de Alvaiázere.

11.2 Sob pena de não celebração do contrato, até ao quinto dia seguinte ao da adjudicação, o adjudicatário:

11.2.1 Pagará as duas rendas antecipadas junto da Unidade Orgânica Administrativa e Financeira – Gestão Financeira – Subunidade Orgânica de Apoio ao Múncipe e Tesouraria da entidade adjudicante;

11.2.2 Entregará à entidade adjudicante quaisquer documentos que esta lhe solicite ou, nos casos previstos no artigo 4.4 ou na parte final do artigo 7.7, os documentos em falta.

12. ENCARGOS DO ADJUDICATÁRIO

Ficam a cargo do adjudicatário as despesas com a celebração do contrato de arrendamento, incluindo impostos, designadamente imposto do selo, taxas, emolumentos ou outros encargos legalmente devidos.

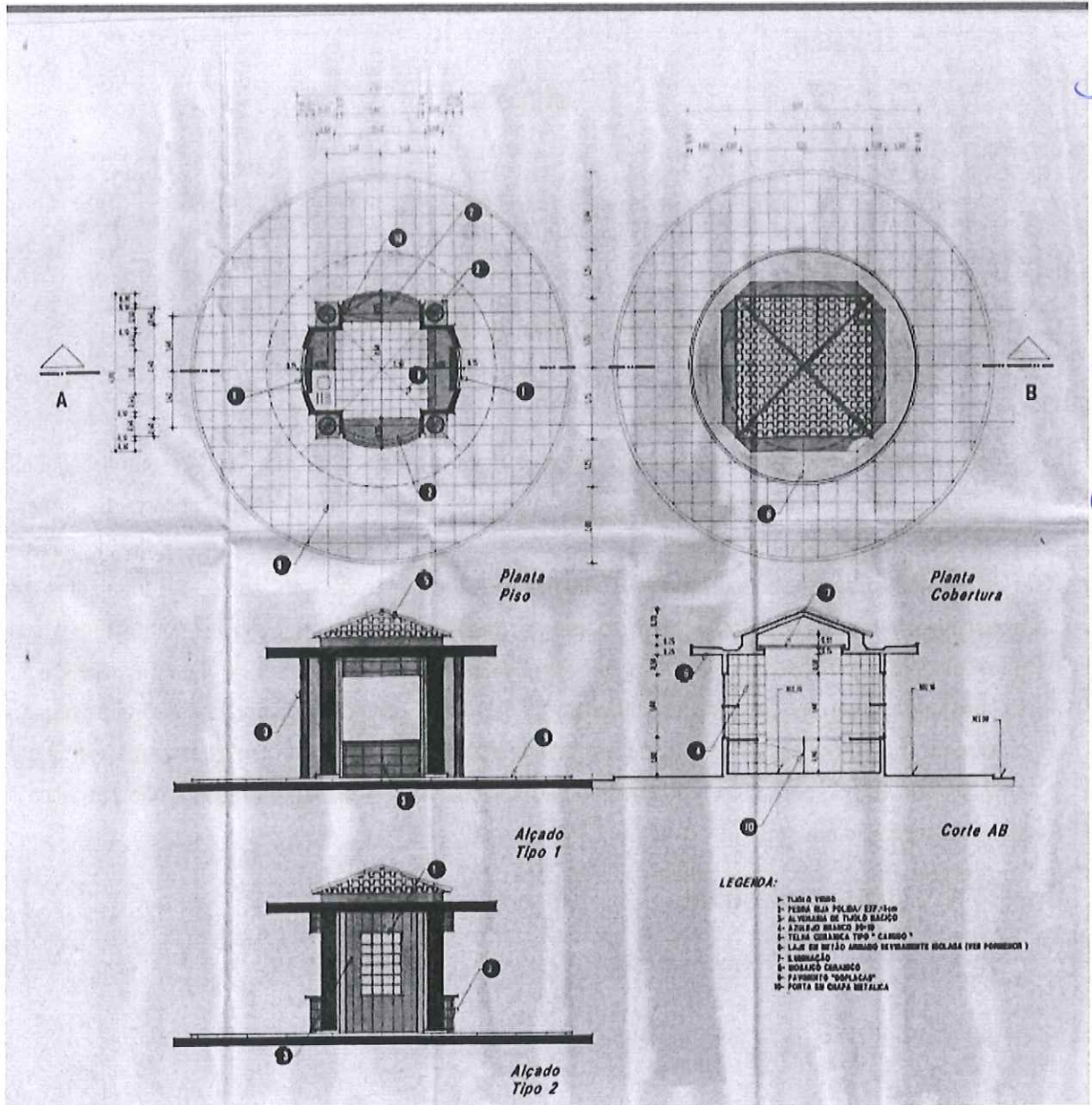
13. DISPOSIÇÕES FINAIS




13.1 É aplicável subsidiariamente ao presente Programa de Procedimento, com as necessárias adaptações, os artigos 86º a 95º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, os artigos 52º a 69º, 72º, 73º, 79º, 80º, 90º e 105º do Código dos Contratos Públicos e o Código do Procedimento Administrativo.

13.2 O cômputo dos prazos referidos no presente Programa de Procedimento é feito em dias úteis, salvo os inerentes à apresentação das propostas.

13.3 Compete à Comissão resolver eventuais dúvidas que surjam do decurso do procedimento, excepto nos atos da competência da Presidente da Câmara Municipal.






 Simões

 Kruetz


ANEXO II

(A que se refere o artigo 4.2.4 do Programa do Procedimento)

PROPOSTA DE PREÇO/RENDA

... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) ... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do Programa do Procedimento de Hasta Pública de Arrendamento e da Minuta de Contrato de Arrendamento do quiosque do jardim norte de Alvaiázere a celebrar, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) propõe pagar ao Município de Alvaiázere a renda mensal de € ... (... euros e ... cêntimos), acrescida ou deduzida dos impostos legais em vigor. O valor da renda será atualizado anualmente, nos termos do contrato de arrendamento, de acordo com o coeficiente que vier a ser aprovado pelo Estado para os arrendamentos não habitacionais. A presente proposta não prejudica o decurso da licitação em praça.

... (local), ... (data), ... [assinatura].

ANEXO III

Modelo de declaração

(A que se refere o artigo 4.2.5 do Programa do Procedimento)

- 1- ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de ⁽¹⁾ ... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), adjudicatário(a) no procedimento de ... (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada ⁽²⁾ não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.
- 2- O declarante junta em anexo [ou indica ... como endereço do sítio da Internet onde podem ser consultados ⁽³⁾] os documentos comprovativos de que a sua representada ⁽⁴⁾ não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.
- 3 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local), ... (data), ... [assinatura ⁽⁵⁾].

⁽¹⁾ Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

⁽²⁾ No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

⁽³⁾ Acrescentar as informações necessárias à consulta, se for o caso.

⁽⁴⁾ No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

⁽⁵⁾ Nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 57.º

**Minuta de
Contrato de
Arrendamento do
Quiosque do Jardim
Norte de Alvaiázere**



ÍNDICE

Cláusula 1. ^a – Objeto e fim do arrendamento.....	3
Cláusula 2. ^a – Instalações e equipamentos	3
Cláusula 3. ^a – Entrega do Locado, início da exploração e uso.....	4
Cláusula 4. ^a – Renda	4
Cláusula 5. ^a – Prazo do Contrato.....	4
Cláusula 6. ^a – Obras e benfeitorias.....	5
Cláusula 7. ^a – Outras obrigações do Arrendatário.....	5
Cláusula 8. ^a – Responsabilidade do Arrendatário	6
Cláusula 9. ^a – Cessação do contrato.....	6
Cláusula 10. ^a – Cessão da posição contratual ou cedência	6
Cláusula 11. ^a – Fiscalização	7
Cláusula 12. ^a – Comunicações	7
Cláusula 13. ^a – Disposições legais aplicáveis	7

CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

ENTRE:

Município de Alvaiázere, com sede na Rua Conselheiro Furtado dos Santos 3250-100 Alvaiázere, freguesia e concelho de Alvaiázere, pessoa coletiva número 506605949, aqui representado pela Senhora Presidente da Câmara Municipal, Célia Margarida Gomes Marques, com poderes para o ato, conferidos pelo disposto na alínea f) do n.º 2 do art.º 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado Senhorio;

E

[nome], [estado civil], natural de ..., nascido em ..., titular do cartão do cidadão nº ..., válido até ..., e do NIF ..., residente na ..., [CP] [...], adiante designado Arrendatário;

OU

[firma], com sede na ..., pessoa coletiva número ..., com o capital social de € ..., aqui representado pelo Senhor ..., na qualidade de ..., com poderes para o ato, conferidos por ...;

Na sequência do procedimento sob a forma de hasta pública para dar de arrendamento o quiosque do jardim norte de Alvaiázere, para comércio e serviços, com uma área bruta privativa de 14,40m², aberto por deliberação da Câmara Municipal de Alvaiázere de ____ de ____ de 2019, na qual se aprovou igualmente a minuta do contrato de arrendamento, da adjudicação da proposta do Arrendatário pela(o) ..., em ..., da prestação da caução procedimentalmente exigida e da entrega dos documentos procedimentalmente exigidos para o efeito, é celebrado o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**, que se rege pelas seguintes cláusulas:

Cláusula 1.ª – Objeto e fim do arrendamento

1. Pelo presente contrato, o Senhorio dá de arrendamento ao Arrendatário, e este aceita, o quiosque do jardim norte de Alvaiázere, com uma área bruta privativa de 14,40m², titulado pelo alvará de autorização de utilização nº xxxxxxxx emitido em xxxxxxxxxxxx, pela Presidente da Câmara Municipal, que terá que funcionar obrigatoriamente nos meses de abril a outubro de cada ano, no mínimo.
2. O Locado destina-se a [xxxx] do Arrendatário, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso.
3. O Arrendatário declara que o Locado, presentemente, se encontra e se adequa ao fim a que se destina, sem prejuízo do disposto no nº 1 da cláusula 6ª.

Cláusula 2.ª – Instalações e equipamentos

1. O locado é entregue ao Arrendatário sem equipamentos.

2. O locado tem instalado as infraestruturas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e instalação eléctrica.

Cláusula 3.ª – Entrega do Locado, início da exploração e uso

1. O Senhorio entrega o Locado ao Arrendatário na data da celebração do contrato.
2. O Arrendatário obriga-se a iniciar a exploração do estabelecimento comercial do Locado até 20 (vinte) dias após a celebração do contrato.
3. O Arrendatário obriga-se a obter os atos necessários ao exercício da atividade comercial no Locado.
4. O Arrendatário obriga-se a cumprir no estabelecimento comercial do Locado o horário de funcionamento a definir posteriormente por ambas as partes respeitando a legislação em vigor para o efeito.

Cláusula 4.ª – Renda

1. O Arrendatário paga ao Município de Alvaiázere, como renda, pela fruição do Locado, o valor mensal de € ... (por extenso), acrescido ou deduzido dos impostos legalmente em vigor aquando do seu efectivo pagamento.
2. A renda é paga no Serviço da Unidade Orgânica Administrativa e Financeira – Gestão Financeira – Subunidade Orgânica de Tesouraria e Atendimento, vencendo-se a primeira renda na presente data e cada uma das restantes até ao décimo dia do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.
3. A renda é atualizada anualmente, um ano após a entrada em vigor do contrato, de acordo com o coeficiente publicado pelo Estado para os arrendamentos não habitacionais, desde que seja feita a devida comunicação, por escrito, pelo Senhorio ao Arrendatário, com antecedência de, pelo menos, trinta dias.
4. Só por comunicação escrita do Senhorio poderá ser alterado os termos do pagamento da renda.
5. Para garantia do pagamento da renda, o Arrendatário já entregou ao Senhorio a quantia de € ..., correspondente a dois meses de rendas, a título de rendas antecipadas.

Cláusula 5.ª – Prazo do Contrato

1. O prazo do contrato será de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da sua celebração.
2. O contrato não pode ser denunciado pelo Arrendatário no decurso da sua vigência ou das suas renovações.

Handwritten signatures in blue ink on the right side of the page, including a large signature at the top, a signature that appears to say 'Silvia Lopes', a signature that appears to say 'Rui', and a large circular signature at the bottom.

3. Findo o prazo, o contrato poderá ser renovado por iguais períodos, mediante acordo escrito entre as partes.

Cláusula 6.^a – Obras e benfeitorias

1. A realização das obras que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no Locado são da responsabilidade do Arrendatário, assim como a obtenção do respetivo ato de controlo prévio, junto das entidades competentes.
2. São ainda da responsabilidade do Arrendatário as demais obras de conservação e manutenção do Locado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.
3. A realização de todas e quaisquer obras no Locado depende sempre da tramitação do procedimento de controlo prévio devido, nos termos legais aplicáveis, e de prévia autorização específica do Senhorio, devendo o Arrendatário remeter, para o efeito, cópia do projeto a realizar e/ou memória descritiva, peças desenhadas e proposta de empreiteiro, incluindo prazo e preço, das obras a realizar.
4. As obras ou benfeitorias realizadas pelo Arrendatário sem autorização do Senhorio e/ou sem a obtenção do ato de controlo prévio devido, conferem a este os direitos de resolver o contrato, demolir as obras realizadas e repor o locado no seu estado anterior a expensas do Arrendatário.
5. Todas as obras ou benfeitorias realizadas no Locado sê-lo-ão a expensas do Arrendatário.
6. Todas as obras e benfeitorias realizadas fazem parte integrante do Locado e reverterem gratuitamente para o Senhorio findo o contrato, sem qualquer direito a retenção ou indemnização ao Arrendatário.

Cláusula 7.^a – Outras obrigações do Arrendatário

O Arrendatário obriga-se ainda a:

- a) Usufruir do Locado em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene, segurança e salubridade do Locado e do estabelecimento comercial nele instalado;
- b) Não dar ao Locado utilização diversa da prevista no contrato;
- c) Manter em bom estado de utilização e conservação as infra-estruturas existentes, o Locado e os equipamentos, mobiliário e utensílios que lá venha a instalar;
- d) Prestar nova caução de valor igual à que tenha sido acionada, no prazo máximo de 10 dias após a comunicação do acionamento da caução;
- e) Restituir, findo o contrato, o Locado livre de ónus ou encargos e 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;

- f) Pagar as contribuições, os impostos, designadamente o imposto do selo, as taxas, as multas e os demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Alvaiázere ou a quaisquer outras entidades pela celebração do contrato de arrendamento ou pelo uso do Locado;
- g) Pagar os serviços de água, energia elétrica, gás, comunicações ou quaisquer outros fornecimentos ou serviços que sejam instalados no Locado;
- h) Pagar os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns da loja junto à Piscina Municipal que sejam devidas, bem como o pagamento de serviços de interesse comum à Piscina Municipal;
- i) Celebrar e manter em vigor, pagando os respetivos prémios, antes do início da exploração do estabelecimento comercial do Locado, os seguros legalmente obrigatórios em vigor, designadamente, seguro contra acidentes de trabalho, seguro multirriscos do recheio e seguro responsabilidade civil da atividade.

Cláusula 8.ª – Responsabilidade do Arrendatário

O Arrendatário é responsável por quaisquer danos, sofridos pelo Senhorio ou por terceiro, ou reclamados por terceiros ao Senhorio, causados pelo Arrendatário ou pelos seus trabalhadores, prestadores de serviços ou subcontratados no exercício da exploração do estabelecimento comercial instalado no Locado.

Cláusula 9.ª – Cessação do contrato

1. O contrato de arrendamento pode cessar nos termos previstos na lei.
2. Em especial, o Senhorio pode resolver o contrato se o Arrendatário incumprir qualquer uma das suas obrigações contratuais.

Cláusula 10.ª – Cessão da posição contratual ou cedência

1. Não é permitido ao Arrendatário:
 - a) Ceder a sua cessão da posição contratual;
 - b) Proporcionar a outrem qualquer gozo do Locado;
 - c) Subarrendar ou comodatar o Locado;
 - d) Transmitir, trespassar, ceder, locar, sublocar ou comodatar o estabelecimento comercial instalado no Locado.
2. O incumprimento do disposto no número anterior é fundamento para a resolução do contrato pelo Senhorio.

Cláusula 11.ª – Fiscalização

O Senhorio pode fiscalizar a todo o tempo o cumprimento das obrigações do Arrendatário, assim como visitar o Locado.

Cláusula 12.ª – Comunicações

1. Todas as comunicações a realizar entre as partes deverão ser remetidas, por escrito, para os respetivos domicílios ou sedes.
2. As partes obrigam-se a comunicar entre si qualquer mudança de sede ou domicílio no prazo máximo de cinco dias após a data da sua alteração.
3. As sedes ou os domicílios das partes referidas no contrato valem como domicílio convencionado, para todos os efeitos legais.

Cláusula 13.ª – Disposições legais aplicáveis

Ao contrato é subsidiariamente aplicável o disposto no Código Civil e na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, nos termos em cada momento em vigor.

Alvaiázere, [data].

Feito em duplicado, um para cada parte.

O Senhorio,

O Arrendatário,