CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO COMERCIAL DE TRÊS ESPAÇOS COMERCIAIS/SERVIÇOS SITOS NA RUA SERPA PINTO, EM CUBA

CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULAS GERAIS

Art.º 1.º

Âmbito de aplicação

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se aos contratos de arrendamento comercial a celebrar entre o Município de Cuba e o arrendatário selecionado.

Art.º 2.º

Contrato de arrendamento

O contrato de arrendamento é reduzido a escrito e obedece ao disposto no NRAU, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, e no Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, com as alterações que lhes foram introduzidas.

Art.º 3.º

Partes outorgantes

São partes outorgantes o Município de Cuba, representado pelo presidente da Câmara Municipal, e o arrendatário selecionado ou seu representante legal.

Art.º 4.º

Disposições legais aplicáveis

1. Na execução do contrato de arrendamento comercial observar-se-á o disposto:

a) Na Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU);

b) No Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro;

c) No Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de agosto;

d) No Decreto-Lei nº 160/2006, de 8 de agosto;

e) Na Portaria nº 226/2013, de 12 de julho;

f) Na demais legislação aplicável;

g) Nas peças patentes a concurso: edital, programa de concurso, caderno de encargos, retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

2. A legislação referida no número anterior é sempre considerada na sua redação atual.

Art.º 5.º

Dúvidas quanto à interpretação de documentos patentes a concurso

1. O concorrente que tenha qualquer dúvida de interpretação de documentos patentes a concurso, deverá colocá-la, por escrito, ao Júri do concurso, dentro do primeiro terço do prazo previsto para a apresentação das propostas.
2. A falta de cumprimento do disposto no número anterior torna o concorrente responsável por todas as consequências da errada interpretação que haja feito.

Art.º 6.º

Regras de interpretação em caso de dúvida

As divergências que por ventura existam entre os vários documentos patentes a concurso, se não puderem solucionar-se por critérios legais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com as seguintes regras:

a) O estabelecido no contrato de arrendamento prevalecerá sobre o que constar de todos os documentos patentes a concurso;

b) No caso de contradição entre as disposições integrantes dos vários documentos patentes a concurso, prevalecerão aquelas que forem mais vantajosas para o Município de Cuba.

Art.º 7.º

Notificações, informações e comunicações

As notificações, informações e comunicações a enviar, por qualquer das partes, deverão ser efetuadas:

a) Por escrito e com suficiente clareza, de forma a que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo e remetidas por correio registado com aviso de receção, entregues pessoalmente, por fax ou e-mail;

b) Para os atos específicos indicados na Portaria nº 226/2013, de 12 de julho, serão utilizados os modelos a ela anexos e observar-se-ão os procedimentos de entrega aí definidos.

Art.º 8.º

Contagem dos prazos

Os prazos contam-se de acordo com o disposto no art.º 87.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo decreto-lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual.

Art.º 9.º

Causas de cessação do contrato

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

CLÁUSULAS ESPECIAIS

Art.º 10.º

Objeto do arrendamento

O presente procedimento visa o arrendamento comercial dos espaços comércio/serviços sitos na Rua Serpa Pinto, em Cuba.

Art.º 11.º

Obrigações do arrendatário

O arrendatário obriga-se a:

a) Não aplicar o espaço arrendado a fim diverso daquele a que ele se destina;

b) Pagar a renda;

c) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;

d) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;

e) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se a lei o permitir ou o locador o autorizar;

f) Comunicar ao locador, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;

g) Avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador;

h) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente.

Art.º 12.º

Transmissão

1. A transmissão da posição do arrendatário só é possível nos termos legalmente previstos.
2. Não é permitida a transmissão da posição do arrendatário antes de decorridos 6 meses a contar do início do contrato.

Art.º 13.º

Pagamento da renda

1. A renda devida pelo arrendamento é paga, mensalmente, até ao dia 8 de cada mês.
2. O não pagamento referido na data indicada implica o pagamento de uma indemnização igual a 50% do que for devido.
3. O montante pago a título de renda será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização publicado pela Instituto Nacional de Estatística.

4. O pagamento da renda será antecipado por um período de dois meses.

Art.º 14.º

Encargos

1. Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, às autarquias locais ou a quaisquer entidades.
2. Ficam igualmente a cargo do arrendatário o pagamento das faturas da água, energia elétrica, assim como de outros serviços que sejam instalados no estabelecimento.

Art.º 15.º

Obras e benfeitorias

1. São da responsabilidade do arrendatário as pequenas reparações e obras de conservação e manutenção no espaço arrendado, devendo sempre comunicá-las previamente à Câmara Municipal.
2. Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaraterizem o local arrendado.
3. A substituição de fechaduras constitui encargo exclusivo do arrendatário.
4. Cessado o contrato, revertem gratuitamente para o Município de Cuba, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no imóvel arrendado.
5. As benfeitorias ficam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, livre de quaisquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelo Município de Cuba.

Art.º 16.º

Responsabilidade

1. O arrendatário garante a adequada conservação e manutenção do imóvel arrendado ao longo de todo o período de vigência do contrato.
2. O arrendatário responde pela culpa ou pelo risco, 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 quaisquer despesas que sejam exigidas ao

Município de Cuba por inobservância de disposições legais ou contratuais.

Art.º 17.º

Atos e direitos de terceiros. Perdas e danos

1. O arrendatário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração no estabelecimento arrendado; estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros em atuação no local da exploração, incluindo o próprio Município de Cuba.

2. O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Cuba, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:

a) Da atuação do pessoal do arrendatário ou dos seus subcontratados;

b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;

c) Do impedimento de utilização.

3. O arrendatário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis e de quaisquer outras.