

**CADERNO DE ENCARGOS**

**HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, POR PRAZO DETERMINADO, DE EDIFÍCIO INTEGRADO NO PRÉDIO DESIGNADO POR EPAC**

**Artigo 1º.**

**Objeto e Fim**

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento que tem por objeto o arrendamento para fins não habitacionais, por prazo determinado, do Espaço composto por edifício e arrumos com a área de 377m<sup>2</sup>, que integra o prédio sito na Avenida Condes de Azambuja, n.º 12, em Azambuja, descrito na Conservatória do Registo Predial de Azambuja sob o n.º 193/060686 e inscrito na matriz predial urbana da mesma freguesia sob o artigo 1490, doravante designado abreviadamente por Locado (Anexo I – planta).
2. O arrendamento tem como finalidade a prestação de serviços na área do desporto, não lhe podendo ser dada outra utilização sem prévia autorização escrita do Município.
3. O Locado é entregue ao adjudicatário na data da celebração do contrato que o recebe e aceita no exato estado em que se encontra e reconhece expressamente que o mesmo não enferma de vício que o desvalorize ou impeça a realização do fim a que se destina.

**Artigo 2º.**

**Prazo**

O arrendamento é celebrado pelo prazo de 1 (um) ano, renovável automaticamente por iguais e sucessivos períodos, até ao limite de 3 (três) anos, caso não seja denunciado por qualquer das partes, mediante comunicação escrita, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

**Artigo 3º.**

**Renda**

1. A renda mensal do contrato de arrendamento, será a que for estipulada no ato de adjudicação, resultante da licitação ou lanço mais elevado.
2. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito e será paga, na Unidade de Atendimento ao Público da Câmara Municipal de Azambuja ou por transferência bancária para o IBAN a indicar pelo Município, até ao 8.º dia de cada mês.
3. O adjudicatário procede ao pagamento do montante que vier a ser fixado no ato público e que corresponde à primeira renda mensal até 2 (dois) dias úteis após a adjudicação provisória.
4. O valor da renda será atualizado anualmente por aplicação do índice de preços ao consumidor, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística e relativo aos 12 meses do ano anterior, devendo o Município comunicar essa atualização ao adjudicatário, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, indicando expressamente o novo valor e o respetivo coeficiente de atualização.
5. A falta de pagamento do valor nos termos e prazo estabelecidos nos números anteriores faz incorrer o adjudicatário em mora, tendo o Município o direito de exigir, para além dos valores em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido.
6. O incumprimento do pagamento da renda por mais de 3 (três) meses seguidos constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo de recurso judicial para cobrança dos montantes devidos e acionamento da caução.

**Artigo 4º.**

**Caução**

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo anterior, o adjudicatário provisório deve proceder, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis a contar da adjudicação provisória, a título de caução, ao pagamento do valor correspondente a

dois meses da renda que venha a ser fixada no contrato de arrendamento, refletindo a licitação feita pelo arrematante.

2. A caução destina-se a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações do arrendatário.
3. O adjudicatário perde a caução prestada a favor do Município, independentemente de decisão judicial, em caso de incumprimento das suas obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais.

**Artigo 5º.**

**Obrigações do Município**

O Município de Azambuja vincula-se a cumprir as respetivas obrigações previstas no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, bem como nos artigos 1108.º e seguintes do Código Civil, na sua redação atual.

**Artigo 6º.**

**Obrigações do Adjudicatário**

1. O adjudicatário obriga-se a:

- a) Não dar ao Locado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
- b) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do Locado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato;
- c) Conservar e manter o Locado em permanente bom estado de conservação e salubridade, assim como as instalações de água, eletricidade e demais equipamentos, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência que lhe seja imputável, bem como manter em bom estado os respetivos pavimentos, paredes e acabamentos, pinturas e vidros, ressaltando, naturalmente, o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização e do decurso do tempo;
- d) Pagar todas as despesas relacionadas com a utilização do Locado, designadamente, energia elétrica, água, gás, comunicações, manutenção e limpeza e outras inerentes à exploração da atividade ali desenvolvida, correspondentes ao período de vigência do contrato, mesmo que se venham a vencer em data posterior ao termo do contrato;
- e) Pagar atempadamente o valor de renda mensal;
- f) Conservar e proceder à limpeza, higiene e segurança do Locado;
- g) Não fazer do espaço municipal uma utilização imprudente;
- h) Cumprir todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver;
- i) Findo o contrato, restituir o Locado, no prazo de 30 (trinta) dias, livre, devoluto, em perfeito estado de conservação e limpeza e com todas as suas chaves, sob pena de indemnização pelos prejuízos que porventura possa haver;
- j) Comunicar ao Município qualquer facto que possa implicar danificação do Locado ou prejudicar as condições de segurança e o bom funcionamento do mesmo;
- k) Facultar ao Município o acesso integral e sem condições ao espaço, de forma a poder fiscalizar o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato e das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2. Ficam a cargo do adjudicatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Azambuja ou a quaisquer outras entidades, designadamente as decorrentes do licenciamento da atividade económica a exercer.

**Artigo 7º.**

**Fiscalização**

1. O arrendatário reconhece ao Município o direito de, com aviso prévio, examinar o local arrendado sem que o mesmo se possa opor, nos trinta dias imediatamente anteriores ao termo do contrato, desde que avisado com a antecedência mínima de dez dias.
2. O arrendatário não pode opor-se a que o Município vistorie o imóvel, desde que o arrendatário esteja no Locado, e que a vistoria se realize no horário entre as 09h00 e as 20h00 horas, em dia e hora previamente a acordar,

nomeadamente quando seja indispensável exame do imóvel arrendado para averiguação, feita por peritos, de factos que sejam suscetíveis de inspeção ou exame ocular.

**Artigo 8º.**

**Obras**

1. O adjudicatário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização do Município.
2. Caso o adjudicatário seja autorizado a realizar obras no Locado, não poderá, em caso algum durante a vigência do contrato ou fora dele, alegar qualquer direito a reembolso por despesas, compensação, indemnização ou outra.
3. São da responsabilidade do adjudicatário as obras de conservação e manutenção do Locado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.
4. A autorização do Município para realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o adjudicatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do adjudicatário todos os encargos legais e financeiros com a realização dos mesmos.
5. As obras e melhoramentos de adequação são da exclusiva responsabilidade do Adjudicatário, bem como a elaboração e aprovação dos respetivos projetos, sendo realizadas por sua conta e risco e com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis.
6. A execução de obras ou benfeitorias no local arrendado só pode iniciar-se depois de emitidas as respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.
7. As obras não podem interferir na estrutura do edifício, não podendo existir qualquer alteração à arquitetura existente.
8. Em caso de instalação de sistemas de ar condicionado os módulos externos deverão ser colocados em local específico de modo a não interferir com a arquitetura do edifício e carece de autorização da entidade adjudicante.

**Artigo 9º.**

**Reversão de benfeitorias**

1. Cessado o contrato, reverterem gratuitamente para o Município, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no Locado
2. A reversão é feita livre de quaisquer ónus ou encargos.

**Artigo 10º.**

**Seguros**

1. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do adjudicatário devem ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no Locado.
2. O adjudicatário deve ainda segurar o Locado contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente, nomeadamente, de incêndio, raio, explosão ou inundações, fazendo constar na apólice o Município de Azambuja, como beneficiário do seguro.
3. O adjudicatário deve manter válida e atualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que a entidade adjudicante o exija.

**Artigo 11º.**

**Responsabilidades**

1. O adjudicatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do presente 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.
2. São da exclusiva responsabilidade do adjudicatário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado na exploração, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.
3. O adjudicatário é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor relativos ao pessoal que tiver ao serviço.

4. O adjudicatário obriga-se, ainda, a cumprir e fazer cumprir a legislação relativa a segurança, higiene e saúde no trabalho, incluindo trabalhadores independentes.
5. A responsabilidade do adjudicatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município por inobservância de quaisquer disposições legais ou contratuais pelo adjudicatário, pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:
  - a) Da atuação do adjudicatário ou por este representado;
  - b) Do deficiente comportamento dos equipamentos existentes no Locado;
  - c) Do impedimento de utilização.
6. O adjudicatário é o único responsável pela cobertura de riscos e indemnização de danos no espaço ou a quaisquer terceiros, fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.

#### **Artigo 12º.**

##### **Comunicações**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras relativas às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, por escrito, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

#### **Artigo 13º.**

##### **Cessação do contrato**

1. O contrato pode cessar por acordo das Partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras formas previstas na Lei, ou por incumprimento das condições contratuais.
2. O Município pode denunciar o contrato de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovação nos termos convencionados, sem dependência de ação judicial, quando o prédio se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público.
3. A denúncia quando efetuada nos termos do número anterior devendo ser notificada ao adjudicatário.
4. Se o adjudicatário não desocupar o prédio no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da notificação a que se refere o número anterior, fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial.
5. A notificação para efeitos do disposto no n.º 2 e a execução do despejo são efetuadas pelos serviços municipais, podendo haver recurso às autoridades policiais competentes.
6. O adjudicatário fica obrigado a ressarcir o Município pelos danos causados no imóvel, caso não o entregue nas condições em que o recebeu.

#### **Artigo 14º.**

##### **Indemnização**

1. A desocupação do Locado, resultante de denúncia por motivos de interesse público, confere ao adjudicatário o direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato.
2. A indemnização prevista no número anterior pode ser substituída por imóvel disponibilizado ao adjudicatário pelo Município que reúna condições funcionalmente idênticas às do imóvel desocupado.

#### **Artigo 15º.**

##### **Resolução**

1. A cessação por resolução assiste a qualquer uma das partes, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte.
2. Sem prejuízo de outras situações previstas na lei para a resolução de contrato de arrendamento por qualquer das partes, constituem causas de resolução do contrato, pelo Município, designadamente:
  - a) A declaração de insolvência, estado de liquidação, dissolução, sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade social relativamente ao Adjudicatário;
  - b) A condenação do Adjudicatário, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete de forma grave a sua honorabilidade profissional;
  - c) A prestação, pelo Adjudicatário, de informações falsas ao Município;

- d) A falta de pagamento das rendas por período superior a 3 (três) meses;
  - e) A oposição repetida ao exercício do direito de acesso e fiscalização;
  - f) O incumprimento grave ou reiterado, pelo Adjudicatário, das normas legais ou regulamentos aplicáveis;
  - g) A cessação ou suspensão, total ou parcial, por período superior a 90 (noventa) dias, dos serviços/atividades prestadas no Locado, por causa imputável ao adjudicatário;
  - h) A desobediência reiterada às instruções do Município relativamente à manutenção e conservação das instalações;
3. Verificado o previsto no número anterior, o Município acionará a caução prestada, sem prejuízo do exercício direito de ressarcimento dos danos causados, nos termos do número seguinte.
  4. As Partes são responsáveis, nos termos gerais, pelo ressarcimento dos danos causados pelo incumprimento contratual.

**Artigo 16º.**

**Foro**

Para todas as questões emergentes deste contrato, as Partes declaram competente o foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

**Artigo 17º.**

**Prevalência**

1. Fazem parte integrante do contrato o Caderno de Encargos, o Programa da Hasta Pública, a proposta do adjudicatário e a Ata da elaborada pela Comissão designada para a Hasta Pública.
2. Em caso de dúvida prevalece, em primeiro lugar, o texto do contrato, seguidamente o Caderno de Encargos e o Programa da Hasta Pública e, em último lugar, a proposta do adjudicatário.

