

CADERNO DE ENCARGOS

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar, na sequência do concurso público que tem por objeto a adjudicação do arrendamento da Fração “A” do prédio sito na Rua Luis de Camões, N.º 38, em Constância, freguesia e concelho de Constância.

Cláusula 1.ª **Objeto do arrendamento**

O prédio objeto de arrendamento é composto por fração “A” correspondente ao rés-do-chão, com uma divisão ampla e uma instalação sanitária, com a área coberta de 64,95 m² (sessenta e quatro vírgula noventa e cinco metros quadrados), com acesso a partir do n.º 38 da Rua Luis de Camões, em Constância, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo número 1487-A, descrita na Conservatória do Registo Predial de Constância sob o número 1506-A da freguesia e concelho de Constância.

Cláusula 2.ª **Fim do arrendamento**

O prédio identificado na cláusula anterior destina-se à atividade comercial e/ou de prestação de serviços.

Cláusula 3.ª **Equipamentos**

O arrendatário deverá proceder à instalação dos equipamentos necessários ao pleno funcionamento do estabelecimento, sendo da sua inteira responsabilidade todos os encargos decorrentes da manutenção dos mesmos.

Cláusula 4.ª **Duração do arrendamento**

1. O arrendamento será celebrado pelo prazo de 1 (um) ano, entendendo-se este como prazo de duração efetiva do arrendamento, sendo estipulado de harmonia com o disposto no artigo 1110º, nº 1, do Código Civil, mas renovando-se, automaticamente, por iguais períodos, se nenhuma das partes o denunciar entretanto, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias antes do seu termo.
2. O arrendamento terá o seu início na data indicada no contrato de arrendamento a celebrar entre as partes.

Cláusula 5.ª **Valor base da renda**

1. O valor da renda mensal, a pagar pelo arrendamento, é de 100,00€ (cem euros).

2. A renda deverá ser paga até ao dia 20 (vinte) do mês a que respeita, no local e pela forma que o Município de Constância vier a determinar, sendo automática e anualmente atualizada mediante simples aplicação do coeficiente legal vigente no momento do vencimento da nova renda, sendo logo exigível pelo valor atualizado, sem prejuízo da possibilidade de comunicação ao arrendatário do novo montante, por qualquer meio.

Cláusula 6.^a
Obrigações do arrendatário

O arrendatário obriga-se a manter em bom estado de conservação o local arrendado, ficando vinculado, findo o contrato, a entrega-lo no mesmo estado de conservação em que o encontrou e ainda a:

- a) Manter o local arrendado em perfeitas condições de utilização e segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente os fins a que se destina, com os necessários padrões de qualidade e segurança;
- b) Utilizar o local arrendado para os fins previstos no contrato;
- c) Proceder à manutenção e reparação do edifício, incluindo a sua pintura, quando necessário, assim como à limpeza e conservação dos espaços interiores e exteriores;
- d) Celebrar o contrato de seguro de todo o recheio existente no edifício;
- e) Suportar os encargos com os consumos de água, energia elétrica e segurança da instalação afeta ao arrendamento;
- f) Efetuar pontualmente o pagamento da renda;
- g) A falta de pagamento, no prazo legal, da renda, que se vence mensalmente, obriga o arrendatário ao pagamento da indemnização prevista por lei, correspondente a metade do valor devido.
- h) Caso venha a ser desenvolvida qualquer atividade abrangida pelo regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, deverá o arrendatário realizar as adaptações necessárias ao cumprimento da respetiva legislação específica, ficando a realização de obras dependente de controlo prévio pelo Município;
- i) No caso de desenvolvimento de qualquer atividade prevista na alínea anterior, o início do exercício da mesma fica dependente de comunicação prévia ou autorização a efetuar através do novo portal de serviços públicos, acessível através do endereço <https://eportugal.gov.pt>

Cláusula 7.^a
Prazo para iniciar atividade na fração arrendada

O arrendatário fica obrigado a iniciar a atividade que indicou na proposta para arrendamento do espaço, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da celebração do contrato de arrendamento.

Cláusula 8.^a
Obrigações do Município

O Município de Constância é responsável pela celebração do contrato de seguro do edifício.

Cláusula 9.^a

Horário de funcionamento

1. De acordo com o disposto no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 48/96, de 15 de maio, na sua atual redação, o estabelecimento tem horário de funcionamento livre.
2. O mapa de horário de funcionamento do estabelecimento deve ser afixado em local bem visível do exterior.

Cláusula 10.ª

Intervenções no local arrendado

1. O arrendatário não poderá executar quaisquer obras de construção civil ou instalação de equipamentos fixos, mesmo de pequeno porte, sem prévio consentimento, prestado expressamente, por escrito, do Município de Constância.
2. O pedido de autorização deverá ser endereçado ao Presidente da Câmara Municipal de Constância, identificando pormenorizadamente os trabalhos a desenvolver, devendo essa autorização, sendo concedida, acompanhar eventual pedido de licenciamento ou comunicação prévia, em função do tipo de controlo prévio a que a operação possa estar sujeita

Cláusula 11.ª

Interdições

1. Não é permitida a afixação, inscrição ou ocupação do espaço público, sem prévia autorização do Município de Constância.
2. A comunicação prévia deverá ser efetuada por via eletrónica, através do novo portal de serviços públicos, acessível através do endereço <https://eportugal.gov.pt>

Cláusula 12.ª

Acesso ao local arrendado

O arrendatário deve facultar ao Município de Constância, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o espaço locado.

Cláusula 13.ª

Denúncia do arrendamento

Qualquer das partes poderá denunciar o contrato, declarando à outra a intenção de não o renovar no termo do prazo ou da renovação em curso, por meio de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, relativamente a esse termo.

Cláusula 14.ª

Revogação ou rescisão do arrendamento

1. O arrendatário poderá revogar ou rescindir o contrato, a todo o tempo, mediante simples comunicação escrita enviada ao Município de Constância, com uma antecedência mínima de 3 (três) meses, relativamente à data em que a revogação, ou rescisão, deva produzir efeito, fazendo cessar o arrendamento.
2. Ao Município de Constância é, também, atribuída a faculdade de resolver ou rescindir o contrato, fazendo-o cessar, unilateralmente, com extinção de todos os seus

efeitos, se houver motivo de interesse municipal que o justifique, nomeadamente, por se pretender alienar o imóvel ou para nele se fazerem obras, mas nunca antes de decorridos 6 (seis) meses após o início do arrendamento.

Cláusula 15.^a
Resolução do arrendamento

O Município de Constância poderá, também, a todo o tempo, resolver o contrato, rescindindo-o unilateralmente e fazendo extinguir, de imediato, todos os seus efeitos, se o arrendatário faltar ao cumprimento das obrigações que lhe incumbem, nomeadamente as que se preveem na cláusula 6.^a e ainda se mantiver o espaço encerrado por período superior a um mês, salvo, neste último caso, ocorrer motivo devidamente justificado.

Cláusula 16.^a
Comunicações e notificações

1. Todas as comunicações entre as partes, que se tornem necessárias para o cumprimento e execução do contrato, deverão ser feitas por meio de carta registada, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, considerando-se a comunicação como efetuada no terceiro dia útil posterior à data do registo.
2. Qualquer comunicação escrita poderá também ser entregue em mão à contraparte, contanto que o destinatário aponha a sua assinatura sobre cópia da carta, mencionando a data em que recebeu o original, considerando-se a comunicação efetuada no terceiro dia útil imediatamente posterior a essa data.
3. Consideram-se igualmente válidas, e também efetuadas no terceiro dia útil posterior à data do seu envio, as comunicações por correio eletrónico, cuja receção tenha sido confirmada pelo destinatário.
4. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 17.^a
Contagem de prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, não se suspendendo aos sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 18.^a
Transmissão do arrendamento e subarrendamento

O arrendatário não poderá transmitir ou subarrendar a exploração dos serviços que constituem objeto do presente arrendamento, sem autorização prévia e expressa do Município de Constância.

Artigo 19.^o
Casos Omissos e de Interpretação

Os casos omissos assim como quaisquer dúvidas suscitadas na interpretação destas cláusulas serão resolvidos pela Câmara Municipal de Constância.

Artigo 20.º
Resolução de Litígios

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Judicial da Comarca de Abrantes, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 21.ª
Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, designadamente, pelo Código Civil português e demais legislação aplicável.