

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

Arrendamento de espaço destinado à prestação de cuidados de fisioterapia e de saúde e bem-estar nas Piscinas Municipais

CADERNO DE ENCARGOS

ÍNDICE

1. Âmbito da Aplicação
2. Disposições Legais Aplicáveis
3. Objeto e Fim
4. Prazo
5. Renda
6. Caução
7. Obrigações do Município de Óbidos
8. Obrigações do Adjudicatário
9. Outros Encargos e Deveres
10. Obras
11. Reversão de Benfeitorias
12. Seguros
13. Responsabilidades
14. Comunicações
15. Cessação do Contrato
16. Indemnização
17. Incumprimento
18. Foro

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

Arrendamento de espaço destinado à prestação de cuidados de fisioterapia e de saúde e bem-estar nas Piscinas Municipais

1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre o Município de Óbidos e o adjudicatário.

2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

O contrato de arrendamento a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças do procedimento da Hasta Pública, compostas por Programa e Caderno de Encargos, e em tudo o que seja omissivo nas peças referidas observar-se-á o disposto na legislação aplicável ao arrendamento para fins não habitacionais, designadamente, pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

3. 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 do espaço municipal não habitacional, doravante abreviadamente designado por “Locado”.

2. O espaço a arrendar encontra-se integrado no Complexo Desportivo de Óbidos, mais exatamente nas Piscinas Municipais, sitas em Raposeira, Óbidos e trata-se de um espaço coberto, com a área de 71,8 m², sito no interior do edifício das Piscinas Municipais.

3. O locado é entregue ao respetivo 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 desvalorizem ou impeça a realização do fim a que se destina.

4. Fica proibido o subarrendamento ou qualquer forma de cedência ou transmissão de posição contratual do locado a terceiros, total ou parcialmente, gratuita ou onerosamente, salvo autorização prévia e escrita do Município.

4. PRAZO

1. O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, contado a partir da data da celebração do contrato, caducando automaticamente no seu termo, se não for expressamente renovado pelas Partes nos termos do disposto no número seguinte.

2. O contrato de arrendamento celebrado poderá renovar-se por mais 5 (cinco) anos, até ao limite de 10 anos, e apenas no caso de acordo escrito entre as Partes e que constituirá adenda ao contrato inicial,

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

Arrendamento de espaço destinado à prestação de cuidados de fisioterapia e de saúde e bem-estar nas Piscinas Municipais

assinado até 30 (trinta) dias antes do termo do contrato inicial ou da renovação em curso, podendo haver lugar, neste caso, a revisão do valor mensal e das demais condições contratuais.

5. RENDA

1. O valor da renda é a que resultar da proposta adjudicada por aplicação de formula que tem em linha de conta o preço mensal atribuído à exploração do espaço e a diversidade de áreas abrangidas pela atividade desenvolvida, vencendo-se no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito e será paga até ao 8.º dia de cada mês, na Tesouraria do Município de Óbidos ou mediante transferência bancária para conta do Município a indicar, sendo que, neste caso, apenas será dada quitação caso envie o comprovativo do pagamento para o endereço eletrónico do Município de Óbidos até ao dia 8. Se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.

2. O valor da renda será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização publicado no Diário da República, devendo o Município de Óbidos comunicar essa atualização ao adjudicatário, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, indicando expressamente o novo valor e o respetivo coeficiente de atualização.

3. 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.

4. 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.

5. O valor da renda mensal está sujeito a atualizações anuais por aplicação dos coeficientes publicados anualmente através de Portaria do Governo.

6. CAUÇÃO

1. Após a notificação da adjudicação o adjudicatário procede o pagamento de uma caução no valor igual a dois meses da renda, de acordo com o valor que vier que a ser fixado na decisão de adjudicação, caução esta que será mantida até ao termo do contrato de arrendamento.

2. A caução destina-se a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações do adjudicatário.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

Arrendamento de espaço destinado à prestação de cuidados de fisioterapia e de saúde e bem-estar nas Piscinas Municipais

4. O adjudicatário perde, ainda, a favor do Município a caução prestada sempre que denuncie ou incumpra o contrato antes de decorrida metade da sua duração, sem prejuízo de poder requerer fundamentadamente a não aplicação da cláusula penal, ainda que a denúncia ocorra em prazo inferior ao ali previsto.

7. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

O Município de Óbidos 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.

8. OBRIGAÇÕES DO ADJUDICATÁRIO

1. O adjudicatário obriga-se a iniciar atividade no prazo de 60 (sessenta) dias após a celebração do contrato, sendo a obtenção de quaisquer autorizações ou licenciamentos necessários ao desenvolvimento da atividade da responsabilidade do arrendatário condição imprescindível para o início da mesma, podendo aquele prazo ser prorrogado pelo Município de Óbidos desde que motivos válidos o justifiquem.

2. O adjudicatário obriga-se, ainda a:

a) Assegurar o pagamento das despesas de funcionamento inerentes ao espaço, durante o período de vigência do contrato;

b) Pagar atempadamente o valor de renda mensal;

c) Fornecer e instalar os equipamentos, fixos e móveis, necessários ao uso do espaço, bem como proceder à sua manutenção e reparação;

d) Conservar e manter o locado em permanente bom estado de conservação e salubridade, assim como as instalações e equipamentos do espaço municipal, 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, ressalvando, naturalmente, o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização e do decurso do tempo;

e) Garantir a gestão de resíduos em conformidade com a legislação aplicável.

f) Zelar pela segurança dos utentes no espaço;

g) Não dar ao espaço municipal outra utilização que não a do objeto do contrato;

h) Não fazer do espaço municipal uma utilização imprudente;

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

Arrendamento de espaço destinado à prestação de cuidados de fisioterapia e de saúde e bem-estar nas Piscinas Municipais

i) Cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver;

j) Findo o contrato, restituir, no prazo de 30 (trinta) dias, o espaço municipal, 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;

k) Não suspender ou limitar a atividade no espaço municipal, salvo motivo de força maior e ainda assim nunca por prazo superior a 30 (trinta) dias;

l) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do espaço municipal por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município o autorizar previamente por escrito;

m) Comunicar ao Município, dentro de 10 (dez) dias, a cedência do espaço, quando previamente permitida ou autorizada, nos termos do número anterior;

n) A avisar de imediato o Município se algum perigo ameaçar o locado ou os equipamentos no mesmo instalados ou se terceiros se arrogarem direitos sobre os mesmos.

o) Prestar à população em geral, mediante remuneração e em horário definido para o efeito, cuidados de saúde no âmbito dos serviços de fisioterapia, com a finalidade da promoção da saúde e bem estar.

p) Assegurar a formação técnica e específica adequada para o exercício da atividade a desempenhar no espaço, nomeadamente a detenção de licenciatura em fisioterapia e formação em cadeias fisiológicas, musculares, articulares, mesoterapia, sendo o pessoal ao serviço portador de Cédula Profissional em conformidade.

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

9. OUTROS ENCARGOS E DEVERES

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

10. OBRAS

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

Arrendamento de espaço destinado à prestação de cuidados de fisioterapia e de saúde e bem-estar nas Piscinas Municipais

1. O adjudicatário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização do Município de Óbidos.
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 espaço municipais, 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, sendo realizadas por sua conta e risco e com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis.
6. As obras não podem interferir na estrutura do espaço municipal, não podendo existir qualquer alteração à arquitetura existente.

11. REVERSÃO DE BENFEITORIAS

1. Cessado o contrato, revertem gratuitamente para o Município, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no espaço municipal.
2. A reversão é feita livre de quaisquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelo Município.

12. 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 espaço municipal.
2. O adjudicatário deve ainda segurar o espaço municipal, fazendo constar na apólice a Câmara Municipal de Óbidos, como beneficiária do seguro de responsabilidade civil pelo risco.
3. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o adjudicatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início da atividade os seguros exigidos pela lei em vigor à data da

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

Arrendamento de espaço destinado à prestação de cuidados de fisioterapia e de saúde e bem-estar nas Piscinas Municipais

assinatura do contrato, designadamente, seguro de trabalho, seguro do estabelecimento, responsabilidade civil da atividade.

13. 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 de Óbidos, 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.

14. COMUNICAÇÕES

Todas as comunicações entre as partes relativas devem ser efetuadas, por escrito, convencionando-se os seguintes domicílios para efeitos de comunicações previstas no artigo 9.º n.º 7 do NRAU, na sua redação atual:

Município de Óbidos

Largo de São Pedro, Edifício dos Paços de Concelho

2510-086 Óbidos

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

Arrendamento de espaço destinado à prestação de cuidados de fisioterapia e de saúde e bem-estar nas Piscinas Municipais

Adjudicatário

15. 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 espaço 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 120 (cento e vinte) 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 1 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.

16. 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, com o limite de 12 (doze) rendas e, bem assim, a uma compensação pelas benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo, com base em documentos fiscalmente válidos e devidamente traduzidos nas contas das empresas.

2. A indemnização prevista no n.º 1 pode ser substituída por imóvel disponibilizado ao adjudicatário pelo Município que reúna condições funcionalmente idênticas às do imóvel desocupado, sem prejuízo de, quando aplicável, poder manter o direito à compensação prevista na parte final daquele n.º 1.

17. INCUMPRIMENTO

1. Sem prejuízo do previsto na Lei o incumprimento de algumas das obrigações contratuais por parte do adjudicatário dá lugar à resolução fundamentada do contrato sem direito a indemnização.

2. Verificado o previsto no número anterior o Município acionará a caução prestada.

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

Arrendamento de espaço destinado à prestação de cuidados de fisioterapia e de saúde e bem-estar nas Piscinas Municipais

3. As Partes são responsáveis, nos termos gerais, pelo ressarcimento dos danos causados pelo incumprimento contratual.

18. FORO

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