

CADERNO DE ENCARGOS

Que constituirá documento integrante contrato de arrendamento

1.º

O Primeiro Outorgante é proprietário e legítimo possuidor de dois imóveis não habitacionais, designados por Loja A ou Loja D, situados no lote n.º 167, na Urbanização Quinta da Cerca inscrito no Serviço de Finanças de Castro Marim, na matriz predial urbana sob o artigo 8055 da freguesia e concelho de castro Marim e descritos na Conservatória do Registo Predial sob o número 2690/19910402.

O Município de Castro Marim dará de arrendamento ao adjudicatário que, por sua vez, toma de arrendamento, a Loja A ou Loja D.

O locado destina-se exclusivamente a estabelecimento de comércio/serviço, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso sem consentimento prévio escrito do Município de Castro Marim, sob pena de resolução contratual.

2.º

1. O arrendamento é celebrado pelo prazo de cinco anos a partir da data da assinatura do contrato.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato poderá ser prorrogado por mais 5 anos, com autorização prévia e expressa do Primeiro Outorgante, a qual deverá ser solicitada, pelo Segundo Outorgante, por escrito, com o prazo de antecedência mínima de 180 dias em relação ao término do período de vigência do contrato.

3. O Adjudicatário pode denunciar o presente contrato a todo o tempo, mediante comunicação escrita a enviar à Entidade Adjudicante, com a antecedência mínima de 60 dias, sobre a data pretendida para o termo do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final do mês de calendário.

3.º

1. O Adjudicatário não poderá manter o locado encerrado ou sem atividade regular, durante um prazo superior a 3 meses.

2. Pode ser autorizada a manutenção do locado encerrado ou sem atividade regular por período superior a 3 meses, por motivos devidamente justificados em requerimento escrito, apresentado ao Município de Castro Marim.

3. Quando persista o encerramento ou a ausência de atividade regular do locado por um período superior a um ano, pode a Entidade adjudicante proceder à resolução do Contrato.

4.º

1. A renda mensal relativa à loja é o valor que resultar da proposta vencedora, vencendo-se no primeiro dia útil do mês a que respeita e será paga na Tesouraria da Câmara Municipal de Castro Marim, no Edifício dos Paços do Concelho, sito na Rua Dr. José Alves Moreira n.º 10, Castro Marim ou através de transferência bancária para o seguinte NIB PT 50 003502340000606053004.

A renda é atualizável anualmente de acordo com o coeficiente de atualização para os arrendamentos não habitacionais, publicado no Diário da República, devendo o Município de Castro Marim comunicá-la, por escrito, ao adjudicatário, com a antecedência mínima de 30 dias, indicando expressamente o montante da nova renda e o coeficiente de atualização.

5.º

O adjudicatário não pode sublocar ou ceder o locado, no todo ou em parte, oneroso ou gratuitamente, sem autorização prévia e por escrito do Município de Castro Marim.

6.º

Todos os encargos e despesas correntes, respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao local arrendado, são da responsabilidade do Adjudicatário.

7.º

Durante a vigência do contrato, obriga-se o adjudicatário com todas as despesas necessárias à manutenção do locado, suportando as despesas ordinárias e as despesas necessárias para o seu uso, designadamente despesas de:

- a) Conservação, manutenção e segurança;
- b) Energia, telefone, água, limpeza e outras semelhantes.

8.º

1. Durante a vigência do contrato de arrendamento, obriga-se o proprietário com todas as despesas decorrentes do seguro sobre o imóvel.
2. O risco do uso do espaço arrendado corre por conta do adjudicatário, obrigando-se este a suportar os seguros, obrigatórios ou facultativos, não previstos no número anterior, designadamente os relacionados com o recheio do espaço e com as atividades que decorram no mesmo.

9.º

1. O adjudicatário obriga-se a conservar em bom estado o locado e, findo o contrato por qualquer causa, a entregá-lo ao Município de Castro Marim, sem quaisquer deteriorações, ressalvando o desgaste proveniente do decurso do tempo e da sua normal e prudente utilização.
2. O adjudicatário deverá indicar ao Município de Castro Marim se há alguma alteração relativamente ao ramo de atividade instalado, o qual só poderá ser posteriormente alterado com autorização prévia e por escrito do Município de Castro Marim.

10.º

1. Será da responsabilidade do arrendatário a execução das obras de conservação do arrendado requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato.
2. Não é permitido a realização de quaisquer obras ou benfeitorias no locado sem autorização prévia e por escrito do Senhorio, ficando a fazer parte integrante do arrendado quaisquer obras ou benfeitorias realizadas, sem que arrendatário possa alegar direito de retenção nem pedir qualquer indemnização

11.º

1. É da responsabilidade do adjudicatário a elaboração de quaisquer projetos e obtenção das licenças municipais, ou outras, legalmente exigíveis, designadamente para a adaptação do espaço à atividade a que se destina cujos encargos correm por sua conta.
2. O ramo de atividade instalado no locado fica sujeito à obtenção das licenças e/ou autorizações legais exigíveis, sendo a sua obtenção da responsabilidade do adjudicatário.

12.º

Para qualquer conflito emergente do presente contrato é competência o Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé

13.º

1 - Em tudo o que no presente contrato for omissa, serão aplicadas as disposições do Código Civil, do Novo Regime do Arrendamento Urbano e demais legislação vigente sobre esta matéria.

2 - Aplicar-se-á igualmente o disposto no Regime Jurídico das Autarquias Locais (Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, tal como revista) e no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de agosto, bem como na demais legislação em vigor aplicável).

O contrato entrará em vigor no dia da data da sua assinatura, sendo celebrado em dois exemplares, ambos valendo como originais, os quais vão ser assinados pelos outorgantes, sendo um exemplar entregue a cada um deles.