



CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DA PISTA DA SERRA DA ATALHADA

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º | Disposições e cláusulas por que se rege o contrato

- 1 - No arrendamento abrangido pelo contrato observar-se-ão as cláusulas do mesmo e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante.
- 2 - Consideram-se integrados no contrato o programa do concurso, o caderno de encargos, a proposta do concorrente, bem como todos os documentos que sejam referidos no título contratual ou no presente caderno de encargos.

Artigo 2.º | Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Penacova, NIPC 506 657 957, com sede no Largo Alberto Leitão, n.º 5, 3360-341 Penacova, e com o número de telefone 239 470 300, fax 239 478 098 e correio eletrónico: geral@cm-penacova.pt.

Artigo 3.º | Objeto

- 1 - O presente procedimento tem por objeto o arrendamento da Pista da Serra da Atalhada, a qual integra uma edificação denominada por "Torre de Controlo", sita na Serra da Atalhada, concelho de Penacova, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos.
- 2 - Para efeitos do número anterior, o Município de Penacova arrenda ao adjudicatário o imóvel em causa, pelo prazo constante no artigo seguinte.
- 3 - O prédio destina-se exclusivamente à prática de atividades desportivas e de competição, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina.

Artigo 4.º | Início, prazo, renovação e termo da cedência

O arrendamento terá início na data da celebração do respetivo contrato e vigora pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar daquela data.



Artigo 5.º | Preço e modo de pagamento

- 1 - Pelo arrendamento, será devido o valor mensal que vier a resultar da adjudicação.
- 2 - O valor base de licitação será de 100,00€ (cem euros).
- 3 - O vencimento do valor referido no n.º 1 ocorrerá no dia 1 do mês a que diz respeito e deverá ser pago por cheque ou transferência bancária, sendo enviado o respetivo comprovativo, ou em numerário na Tesouraria da Câmara Municipal durante o horário de funcionamento (9:00 e as 17:00h), entre os dias 1 e 8 de cada mês. Porém, se o último dia coincidir com um sábado, domingo ou feriado, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.
- 4 - Na falta de pagamento no prazo definido, ao valor devido serão acrescidos juros de mora à taxa legal em vigor, sem prejuízo do direito de instaurar o procedimento para cobrança coerciva dos valores em dívida ou de rescisão do contrato.
- 5 - O valor mensal será atualizado anualmente em conformidade com os coeficientes legais, sendo arredondada para a unidade euro imediatamente superior.

CAPÍTULO II – EXECUÇÃO DO CONTRATO

Artigo 6.º | Seguros

- 1 - O arrendatário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço e ainda pelos danos que os seus utentes causarem.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o arrendatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor todos os seguros exigíveis por lei.

Artigo 7.º | Obras

- 1 - As obras de manutenção exterior do edifício serão da responsabilidade do Município de Penacova, excetuando as deteriorações ou danos causados pelo adjudicatário, seus funcionários ou utentes.
- 2 - As obras de manutenção, beneficiação ou alteração internas serão da responsabilidade do adjudicatário, só podendo ser efetuadas com autorização do Município de Penacova e parecer favorável dos serviços técnicos do Município de Penacova.



A

3 - Quaisquer encargos com projetos e com as obras mencionadas no número anterior decorrem por conta do adjudicatário.

Artigo 8.º | Regras a observar no exercício da atividade

No exercício da exploração o arrendatário obriga-se a:

- a) Efetuar o pagamento mensal pelo arrendamento, nos termos do artigo 5.º do presente caderno de encargos;
- b) Cumprir todas as normas legais em termos de segurança;
- c) Não proceder a qualquer alteração do espaço arrendado no que respeita a aspetos de natureza estética, salvo os que forem autorizados pelo Município de Penacova;
- d) Manter à disposição dos utentes e participantes o livro de reclamações, nos termos da legislação em vigor;
- e) Pagar todas as despesas de eletricidade, água e demais consumos;
- f) Efetuar atempadamente o pagamento de taxas, tarifas, impostos e contribuições inerentes à exploração do prédio;
- g) Efetuar e pagar os seguros exigidos por lei, nomeadamente, contra acidentes de trabalho relativamente ao pessoal contratado, e de responsabilidade civil, fornecendo cópias dos respetivos contratos ao Município de Penacova;
- h) Respeitar instruções e recomendações emanadas do Município de Penacova relativamente à conservação, manutenção, segurança e serviços existentes;
- i) Disponibilizar o espaço arrendado por forma a que o mesmo possa ser utilizado pelo Município de Penacova e pelas Associações que o requisitem, mediante solicitação com a antecedência mínima de 30 dias;
- j) Solicitar por escrito ao Município de Penacova com a antecedência mínima de 30 dias a contar do evento, todos os meios humanos e materiais que entendam necessários e suficientes para assessorar o mesmo;

A



k) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do prédio por qualquer meio, designadamente por cedência do direito de uso, exploração, subarrendamento, aluguer ou subaluguer, exceto se o Município de Penacova o autorizar por escrito;

l) Cumprir toda a legislação em vigor, aplicável ao espaço a arrendar.

Artigo 9.º | Fiscalização da exploração

1 - O Município de Penacova reserva-se ao direito de, sempre que o entender, fiscalizar a forma como a exploração é feita, bem como o cumprimento dos deveres do arrendatário nos termos impostos pelo presente Caderno de Encargos e no contrato subsequente, bem como pela exploração e legislação aplicável em vigor.

2 - No âmbito dos seus poderes de fiscalização, o Município de Penacova notificará o arrendatário de eventuais irregularidades detetadas, bem como das instruções e recomendações que entenda pertinentes, fixando prazo para atuação em conformidade, sob pena de, não o fazendo, tal omissão constituir causa legítima de resolução do arrendamento.

Artigo 10.º | Cessação do contrato e entrega do imóvel

1 - O contrato cessa nos seguintes casos:

a) Decorrido o prazo fixado para a sua vigência;

b) Por oposição à sua renovação, por qualquer das partes, mediante comunicação com a antecedência mínima de 30 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção, enviada à outra parte;

c) Por denúncia do arrendatário, por causa devidamente fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Município de Penacova, a qual será apreciada sendo que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos um mês após a assinatura do aviso e poderá dar lugar a indemnização nos termos do artigo 12.º;

d) Por vontade e acordo expresso das partes;

e) Por resolução, devido a incumprimento do seu clausulado, designadamente nos termos do disposto no artigo seguinte.



A

2 - Findo o contrato, o arrendatário dispõe do prazo de 10 (dez) dias para restituir o imóvel concessionado, livre, devoluto, sem quaisquer ónus ou encargos pendentes, em perfeito estado de conservação.

3 - As deteriorações e prejuízos causados no espaço adjudicado, por culpa do pessoal ou dos frequentadores, serão da inteira responsabilidade do arrendatário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias, ressalvando-se as deficiências e deteriorações resultantes de uma utilização prudente.

Artigo 11.º | Resolução do contrato de arrendamento

1 - Constitui causa legítima de imediata resolução do arrendamento, o incumprimento pelo adjudicatário de qualquer dever decorrente do respetivo contrato de arrendamento.

2 - Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, não é devida pela entidade adjudicante qualquer indemnização por eventuais benfeitorias realizadas pelo adjudicatário, ficando ainda este responsável pelos prejuízos causados nos termos gerais de responsabilidade civil, de qualquer natureza e em relação aos quais poderá ser acionada a caução a que se refere o artigo 15.º do presente caderno de encargos.

3 - São fundamentos da rescisão, nomeadamente:

a) A falta de pagamento do valor mensal definido, por mais de 6 (seis) meses (consecutivos ou não), sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;

b) A falta de reposição da caução, no prazo de 20 dias, após aviso do Município de Penacova para o efeito;

c) A utilização das instalações para fim e uso diferente do contratualizado;

d) A não manutenção do espaço arrendado em boas condições de conservação e asseio;

e) O abandono injustificado do prédio por um período superior a 4 (quatro) meses;

f) A transmissão do arrendamento para terceiros ou subarrendamento;

g) O falecimento (no caso de pessoal singular) ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do arrendatário;



- h) A declaração de falência ou insolvência do adjudicatário;
- i) A oposição por parte do arrendatário, ao exercício dos poderes de fiscalização, referidos no artigo 11.º do presente Caderno de encargos;
- j) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei ou pelas condições contratuais.

Artigo 12.º | Cláusula de Indemnização

A desistência ou saída do arrendatário da Pista da Serra da Atalhada antes do final do prazo do contrato, e quando não ocorra por motivo de força maior que não lhe seja imputável, implica por parte daquele o pagamento ao Município de Penacova de uma indemnização correspondente ao valor mensal da concessão multiplicada pelos meses em falta para o fim do contrato.

Artigo 13.º | Ajuste Direto

Caso a Hasta Pública fique deserta ou quando não haja lugar à adjudicação definitiva por motivos não imputáveis à entidade adjudicante, poderá esta proceder ao arrendamento por ajuste direto.

Artigo 14.º | Caução contratual

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar uma caução no valor equivalente a 4 (quatro) meses do valor mensal da renda, através de garantia bancária a favor do Município de Penacova ou depósito em dinheiro na tesouraria do Município de Penacova.

2 - O adjudicatário prestará a caução até ao dia anterior ao da celebração do contrato, sob pena da entidade adjudicante anular a adjudicação, salvo prove ter sido impedido por facto independente da sua vontade e seja considerado justificação bastante.

3 - O adjudicatário deverá reconstruir integralmente a caução, nos 20 (vinte) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

4 - A caução será mantida até ao termo do contrato.



A

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 15.º | Notificações, informações e comunicações

As notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes deverão ser efetuadas por escrito, com suficiente clareza, por forma a que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo.

Artigo 16.º | Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra – Juízo de Competência Genérica de Penacova, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 17.º | Dúvidas e omissões

Em tudo o que for omissivo, aplicam-se à presente adjudicação as disposições legais e regulamentares aplicáveis sobre a matéria.

