

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.^a

Objecto

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento da consulta ao mercado, que tem por objecto principal o arrendamento, pelo Município de Paços de Ferreira, na qualidade de arrendatário, de imóvel situado no concelho de Paços de Ferreira, conforme as características exigidas pelo Anexo I ao presente, do qual faz parte integrante.
2. O arrendamento tem como fim a instalação e funcionamento dos armazéns gerais do Município de Paços de Ferreira, onde serão instalados, entre outros, os serviços de serralharia, carpintaria, mecânica, garagem e armazém, não podendo ser-lhe dado outro uso para além do convencionado.
3. O Senhorio autoriza o Município a subarrendar o locado a terceiros, desde que estes o utilizem para o fim convencionado nos termos do número anterior.
4. Sem prejuízo do disposto no Anexo I ao presente Caderno de Encargos, o prédio objeto de arrendamento terá de ter licença de utilização adequada à finalidade que se lhe pretende dar através do contrato de arrendamento.

Cláusula 2.^a

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os esclarecimentos e as rectificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - b) O presente Caderno de Encargos;
 - c) A proposta adjudicada;
 - d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respectiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos prevalecem os primeiros.

Cláusula 3.^a

Disponibilização do Locado

1. O Adjudicatário compromete-se a disponibilizar o imóvel objeto do arrendamento no prazo indicado na sua proposta, mas nunca depois do dia 01.12.2022.
2. A disponibilização do imóvel objeto do arrendamento deverá ser formalizada através de auto de disponibilização e pela entrega das respetivas chaves e demais dispositivos de acesso e entrada no mesmo.

Cláusula 4.^a

Resolução do contrato

1. Sem prejuízo das demais causas de resolução previstas no presente Caderno de Encargos, no programa de procedimento ou na legislação aplicável, são causas de imediata resolução do contrato, a título sancionatório, pelo Município de Paços de Ferreira, sem necessidade de prévia comunicação ao Adjudicatário:
 - a) Erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel a arrendar;
 - b) Prestação de declarações falsas quanto à organização dos espaços interiores e exteriores do imóvel;
 - c) Disponibilização do imóvel em condições que constituam desconformidade com os atributos constantes da proposta;
 - d) Disponibilização do imóvel sem as características exigidas pelo Anexo I ao presente;
 - e) Não entrega das licenças (de licença de posto de abastecimento de combustíveis para consumo próprio) legalmente exigidas e necessárias ao seu uso do imóvel e à finalidade que se lhe pretende dar através do contrato de arrendamento, no prazo previsto na proposta adjudicada;
 - f) Mau estado de conservação do imóvel a arrendar, em violação do previsto no Anexo I do presente Caderno de encargos.
2. A não disponibilização do imóvel no prazo previsto na proposta adjudicada constitui o Adjudicatário na obrigação de pagar ao Município a quantia diária de € 500,00 (quinhentos euros) por cada dia de atraso na entrega do imóvel.

3. Verificada a mora nos casos do número anterior, o Município pode, a qualquer momento, interpelar o Adjudicatário para proceder à entrega do imóvel no prazo de 10 (dez) dias, sob pena da conversão da mora em incumprimento definitivo e da consequente resolução do contrato.

4. Verificando-se a resolução do contrato nos termos da presente cláusula, o Município de Paços de Ferreira revogará a decisão de adjudicação, sendo adjudicada a proposta ordenada em lugar subsequente, seguindo-se os demais termos previstos nos pontos 15 e seguintes do programa do procedimento.

Cláusula 5.^a

Prazo

1. O contrato mantém-se em vigor por um período de 3 (três) anos, iniciando a sua vigência a 1 de dezembro de 2022.
2. Findo o período referido no número anterior, o contrato de arrendamento não se renova automaticamente.

Cláusula 6.^a

Rendas

1. O Município de Paços de Ferreira deve pagar ao Senhorio, a título de renda, o preço constante da proposta adjudicada, o qual, para todo o prazo contratual, não pode, em qualquer caso, exceder o montante global de **€ 198.720,00 (cento e noventa e oito mil setecentos e vinte euros)**, sem prejuízo do disposto no n.º 4.
2. A renda referida no número anterior deverá ser paga em duodécimos mensais.
3. A primeira renda vence-se no dia em que o imóvel seja entregue ao Município, nos termos do disposto na cláusula 3.^a, e cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.
4. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a renda será atualizada anualmente por aplicação do índice de inflação publicitado pelo INE, relativamente ao ano anterior.

Cláusula 7.^a

Obras no locado

1. Sem prejuízo das obrigações legais a que está vinculado o Senhorio, o Município fica expressamente autorizado a realizar as obras que se revelem necessárias para adaptar o imóvel ao fim a que este se destina, bem como as obras de reparação, conservação e manutenção que aquele considere por adequadas.
2. Quaisquer outras obras, para além das descritas no parágrafo anterior, dependem de prévia autorização, dada por escrito pelo Senhorio.

Cláusula 8.^a

Restituição do locado

Se o local arrendado não for total e imediatamente restituído logo que o contrato de arrendamento deixe, por qualquer causa, de produzir efeitos, o Município fica obrigado a pagar, a título de indemnização, a renda mensal em vigor nessa data, por cada mês ou fracção de mês de mora.

Cláusula 9.^a

Dever de sigilo

1. O Senhorio deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município de Paços de Ferreira, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objecto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado directa e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respectiva obtenção pelo Senhorio ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.
4. O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de cinco anos a contar do cumprimento ou cessação, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição

subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à protecção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas colectivas.

Cláusula 10.ª

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Penafiel, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 11.ª

Comunicações e notificações

1. Para efeitos de quaisquer das comunicações escritas a que alude o presente contrato, devem as mesmas ser efectuadas por carta registada com aviso de recepção para as moradas enunciadas na identificação dos senhorios, que constará do contrato a celebrar e, no caso do Município arrendatário, para a sua sede, sita na Praça da República, n.º 46, 4590-527 Paços de Ferreira.
2. Qualquer alteração das moradas deverá ser comunicada, por carta registada com aviso de recepção, à contraparte.
3. Presumem-se devidamente efectuadas, ainda que recusadas ou não reclamadas, as comunicações endereçadas nos termos do presente contrato.

Cláusula 12.ª

Contagem dos prazos

Os prazos previstos no presente contrato contam-se nos termos do artigo 87.º do CPA.

Cláusula 13.ª

Legislação aplicável

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

O Presidente da Câmara Municipal

(Humberto Fernando Leão Pacheco de Brito)

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO A ARRENDAR

1. Aspectos gerais

- O imóvel deve localizar-se no concelho de Paços de Ferreira;
- O imóvel a arrendar deverá estar em bom estado de manutenção e conservação;
- Sem prejuízo do disposto no ponto 4, o imóvel a arrendar (com todos os seus componentes) deverá ter licença de utilização adequada à finalidade que se lhe pretende dar através do contrato de arrendamento.
- A distância do imóvel a arrendar, **em linha reta**, do edifício da Câmara Municipal de Paços de Ferreira (sito na Praça da República, n.º 46, 4590,-527 Paços de Ferreira, **não poder ser superior a 4.000 metros, a contar a partir do limite do terreno coincidente com a entrada principal com ligação à via pública.**

2. Área do Prédio

O imóvel a arrendar deverá respeitar os seguintes parâmetros mínimos quanto à sua área:

- 7.200 m² de área do terreno;
- 1.600 m² de área bruta de construção.

3. Espaços Interiores

a) O imóvel a arrendar deverá estar organizado em diversos compartimentos interiores, devidamente dividido, que permitam a instalação das seguintes funcionalidades:

- Serralharia;
- Carpintaria;
- Espaço para pintura;
- Espaço para secagem;
- Mecânica;
- Arrecadação de materiais:
 - Jardinagem;

- Pichelaria;
 - Edifícios;
 - Arruamentos;
 - Eletricistas.
-
- Refeitório;
 - 4 armazéns gerais c/ atendimento;
 - Canil;
 - 6 gabinetes;
 - Sala de reuniões;
 - Balneários;
 - WCs;

b) O imóvel deverá ainda contemplar as seguintes características, ao nível do seu espaço interior:

- Todos os gabinetes deverão estar dotados de redes telefónicas e de informática;
- O imóvel tem de ter as ligações das infra-estruturas de água, saneamento, e uma potência eléctrica não inferior a 125 kVA, as quais devem estar devidamente licenciadas;

4. Espaços Exteriores

O imóvel deverá ainda contemplar as seguintes características, ao nível do seu espaço exterior:

- Bombas de abastecimento de combustíveis, para gasóleo, com reservatório, no mínimo, para 20.000 litros, relativamente às quais deve existir a respectiva licença de posto de abastecimento de combustíveis para consumo próprio;
- Vedação pelo perímetro exterior do terreno;
- Sistema de videovigilância.