



**JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL**

**CONCURSO PÚBLICO PARA  
ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO  
COMERCIAL NO MERCADO  
MUNICIPAL DO ESPINHAL**

**Caderno De Encargos**



✉ Largo da Feira, n.º 4, 3230 – 072 Espinhal

☎ 239 559 127

✉ E-mail: geral@jf-espinhal.pt



## **JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL**

### **CONDIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo.º 1**

##### **Assinatura de contrato e início de uso e fruição**

1. A assinatura do contrato de arrendamento, deverá acontecer num prazo máximo de 30 dias após data de comunicação da adjudicação definitiva (relatório final).
2. O contrato de arrendamento será assinado presencialmente pelo que o arrendatário terá de ter o cartão de cidadão em dia, sob pena de anular a adjudicação do espaço.
3. O contrato de arrendamento, uso e fruição do espaço inicia-se no dia 1 do mês seguinte ao da sua assinatura.
4. Na data da assinatura do contrato de arrendamento o adjudicatário terá de entregar as certidões de inexistência de dívidas à Segurança Social e à Autoridade Tributária e Aduaneira, sob pena de anular a adjudicação do espaço.
5. O espaço comercial será entregue ao futuro arrendatário no estado de conservação à data.
6. As obras necessárias de adaptação ou infraestruturação do espaço, para implementação do projeto ficarão a cargo do arrendatário que a vier a ocupar, cabendo à Junta de Freguesia do Espinhal a aprovação dos respetivos projetos, o acompanhamento e fiscalização das mesmas.
7. O espaço adjudicado terá de estar aberto ao público e em pleno funcionamento num espaço de 3 meses a contar da data de início do contrato de arrendamento, exceto se as obras de adaptação justificarem um prazo mais dilatado, mas nunca superior a 6 meses.
8. O arrendatário pagará à Junta de Freguesia do Espinhal, na data da assinatura do contrato, o montante correspondente a duas rendas mensais, referentes ao primeiro e último mês do contrato de arrendamento.

#### **Artigo.º 2**

✉ Largo da Feira, n.º 4, 3230 – 072 Espinhal

☎ 239 559 127

✉ E-mail: geral@jf-espinhal.pt



## **JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL**

### Licenciamento

1. É responsabilidade do arrendatário obter todas as licenças necessárias ao início de atividade.
2. A obtenção de licença(s) é condição *sine qua non* para o início da exploração.

### Artigo.º 3

#### Pagamento da renda

1. O pagamento da renda será devido a partir da data de início do uso e fruição do arrendado e será efetuado em duodécimos doravante referida como renda mensal, pagos até ao dia 8 de cada mês por antecipação, à Junta de Freguesia do Espinhal, por transferência bancária para o NIB indicado no contrato de arrendamento.
2. Em consequência, até ao dia 8 de cada mês, terá o arrendatário de efetuar o pagamento do valor da renda do mês seguinte.
3. Se o último dia referido for um sábado, domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil imediato.
4. Em caso de atraso no pagamento de rendas por causa não imputável ao senhorio, tem este o direito de exigir, para além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do valor de rendas em dívida.
5. O valor da renda será atualizado anualmente, na renda de janeiro, com base no coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais.
6. A atualização mencionada no ponto anterior acontecerá logo e desde o primeiro mês de janeiro em que vigorar o respetivo contrato de arrendamento.

### Artigo.º 4

#### Duração do contrato de arrendamento

1. O contrato de arrendamento do espaço comercial fica sujeito em termos gerais ao regime jurídico do arrendamento comercial.
2. O contrato de arrendamento terá uma duração de 3 anos, com renovação anuais consecutivas caso nada seja dito em contrário pelas partes.



## **JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL**

3. A duração do contrato de arrendamento e suas renovações estão limitadas a uma duração total máxima de 5 anos.
4. Com antecedência mínima de 3 meses do fim do período definido na alínea anterior, poderá o arrendatário solicitar a elaboração de um novo contrato de arrendamento, que, em caso de deferimento, obedecerá às regras estipuladas nos pontos anteriores.
5. O arrendatário tem até 5 dias úteis, após o término do contrato de arrendamento para proceder à desocupação total do espaço arrendado.

### **Artigo.º 5**

#### **Obrigações do arrendatário**

1. Os custos com a instalação e fornecimento de água, energia elétrica, telecomunicações, gás e dos sistemas de segurança (detecção de incêndio e de intrusão) relativos às instalações arrendadas são da exclusiva responsabilidade do arrendatário.
2. O arrendatário antes de iniciar as obras de adaptação do espaço terá previamente de submeter à apreciação, da Junta de Freguesia do Espinhal, o projeto de arquitetura com o layout do espaço, bem como os projetos de especialidades sempre que haja alteração ou criação da rede de eletricidade, água, saneamento, comunicações, gás, sistema de CCTV ou sistema de detecção de incêndio e de intrusão.
3. Terá de remeter à Junta de Freguesia do Espinhal os respetivos termos de responsabilidade assinados pelos técnicos responsáveis pela instalação de cada uma das especialidades constantes do ponto anterior.
5. Sempre que tal seja solicitado, o arrendatário facultará à Junta de Freguesia do Espinhal, todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas do exercício da sua atividade.
6. O arrendatário fica responsável pelas obras de adaptação, preservação, manutenção e zelo do local arrendado, o qual se deverá encontrar em bom estado de conservação até ao final do contrato de arrendamento.
7. Findo o contrato de arrendamento, o estado de conservação e os bens existentes no momento da entrega do espaço deverão constar em auto de receção assinado por ambas as partes.



## **JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL**

8. Não podem ser efetuadas quaisquer obras ou alteração de atividade sem prévio consentimento por escrito da Junta de Freguesia do Espinhal.

9. Obras de beneficiação do espaço arrendado, consideradas benfeitorias, passam a fazer parte integrante do espaço arrendado, sem qualquer direito para o arrendatário a qualquer pagamento, indemnização, compensação ou retenção.

### **Artigo.º 6**

#### **Horário de funcionamento**

1. O horário de funcionamento constará do contrato de arrendamento tendo de ser escrupulosamente cumprido.
2. O não cumprimento rigoroso do horário definido, implica a aplicação pela Junta de Freguesia do Espinhal de uma penalização contratual ao arrendatário no valor de 30€ (trinta euros) por qualquer atraso de uma hora ou fração de hora por dia.
3. Caso o atraso seja superior a duas horas por dia a penalização referida no ponto anterior ascenderá a 100€ (cem euros).
4. O espaço poderá encerrar um dia por semana.
5. Qualquer alteração do interesse exclusivo do arrendatário, mesmo que pontual, terá de ser submetida a aprovação prévia da Junta de Freguesia do Espinhal.
6. A verificação do cumprimento do horário de funcionamento começará a partir do prazo estipulado para a abertura ao público do estabelecimento nos termos do n.º 7 do artigo 1º deste caderno de encargos.

### **Artigo.º 7**

#### **Fiscalização da qualidade dos serviços prestados**

À Junta de Freguesia do Espinhal reserva-se o direito de fiscalização da qualidade dos serviços prestados pelo arrendatário, bem como as condições de higiene, sanidade e segurança dos mesmos, elaborando o respetivo relatório do qual será dado conhecimento ao arrendatário em causa.

### **Artigo.º 8**

#### **Resolução de contrato pela Junta de Freguesia do Espinhal**

 Largo da Feira, n.º 4, 3230 – 072 Espinhal

 239 559 127

 E-mail: geral@jf-espinhal.pt



## **JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL**

1. No caso de não cumprimento de qualquer das obrigações contratuais por parte do arrendatário, a Junta de Freguesia do Espinhal poderá fazer cessar o contrato de arrendamento através resolução fundamentada, existindo sempre nos casos de resolução do contrato, a reversão para a junta do valor da caução prestada nos termos do nº 5 do art.º 3º do caderno de encargos.

2. São fundamento de resolução, nomeadamente:

- a) Falta de pagamento do valor da renda mensal, por mais de 2 (dois) meses consecutivos, sem prejuízo do acionamento dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- b) Utilização das instalações para fins e usos diversos dos autorizados pela Junta de Freguesia do Espinhal;
- c) Não manutenção das instalações em perfeitas condições de conservação;
- d) Afixação, no interior ou exterior, de qualquer publicidade não autorizada pela Junta de Freguesia do Espinhal, ou de outros elementos que possam interferir ou alterar a boa imagem das instalações;
- e) Encerramento dos serviços por mais de 10 (dez) dias consecutivos ou 5 (cinco) dias interpolados em cada ano, por motivos imputáveis ao arrendatário, fora do período(s) comunicados á Junta de Freguesia do Espinhal para férias até a um total de 30 dias por ano;
- f) Não cumprimento do estipulado no art.º 1º do presente caderno de encargos, bem como o incumprimento das regras relativas ao trespasse do estabelecimento comercial;
- g) Oposição por parte do arrendatário ao exercício dos poderes de fiscalização referidos nos artigos 8º e 12º do presente Caderno de Encargos;
- h) Incumprimento do nº 5 do art.º 5 do presente anexo do Caderno de Encargos.
- i) Dois relatórios de fiscalização consecutivos com apreciação negativa, nos termos do art.º 8º do presente Caderno de Encargos;



## **JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL**

j) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por Lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições.

k) O não cumprimento do prazo de abertura do espaço ao público, previsto no n.º 7 do art.º 1º do presente caderno de encargos.

3. Para efeitos da respetiva possibilidade de resolução por parte do senhorio, ambas as partes Junta de Freguesia do Espinhal e respetivo arrendatário convencionam como domicílio do arrendatário a respetiva morada indicada na respetiva candidatura apresentada.

### **Artigo.º 9**

#### **Proposta de cessação de contrato pelo Arrendatário**

1. O arrendatário poderá, independentemente do direito a denunciar o contrato nos termos previstos pelo n.º 2 artigo 4º deste diploma e do direito de resolução nos termos do código civil, requerer mediante aviso prévio com antecedência mínima de 60 (sessenta dias), relativamente ao prazo em que pretende fazer cessar o contrato, requerer junto da Junta de Freguesia do Espinhal a cessação do contrato.

2. O pedido de cessação de contrato, será analisado pelos serviços que deverão elaborar proposta fundamentada de decisão ao órgão competente, fixando os termos da cessação do contrato de arrendamento.

### **Artigo.º 10**

#### **Seguros**

O arrendatário efetuará, antes do início da exploração, pelo menos os seguros exigidos pela Lei em vigor à data da celebração do contrato e que se compromete a manter atualizados até ao termo do mesmo e da sua renovação, designadamente:

- Responsabilidade civil de exploração
- Danos de bens do senhorio - multirriscos
- Acidentes de trabalho

### **Artigo.º 11**

#### **Fiscalização de benfeitorias e obras**



## **JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL**

Para além da autorização de obras e benfeitorias pretendidas a efetuar pelos arrendatários nos espaços arrendados, cabe também Junta de Freguesia do Espinhal o direito de fiscalização das mesmas.

### **Artigo.º 12**

#### **Empregados**

1. O arrendatário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção social e às condições de trabalho dos seus empregados, nos termos da legislação em vigor.
2. Os empregados e demais pessoal deverão cumprir as regras de higiene e segurança no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

### **Artigo.º 13**

#### **Legislação suplementar**

Para além do presente caderno de encargos, o contrato de arrendamento fica submetido suplementarmente à legislação vigente relativa ao arrendamento comercial.

#### **Disposições finais**

### **Artigo.º 14**

#### **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.

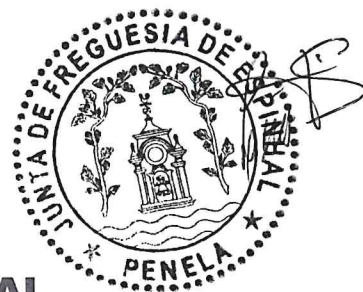
### **Artigo 15.º**

#### **Foro competente**

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

### **Artigo 16.º**

#### **Dúvidas e omissões**



## JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

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

### MAPA



✉ Largo da Feira, n.º 4, 3230 – 072 Espinhal

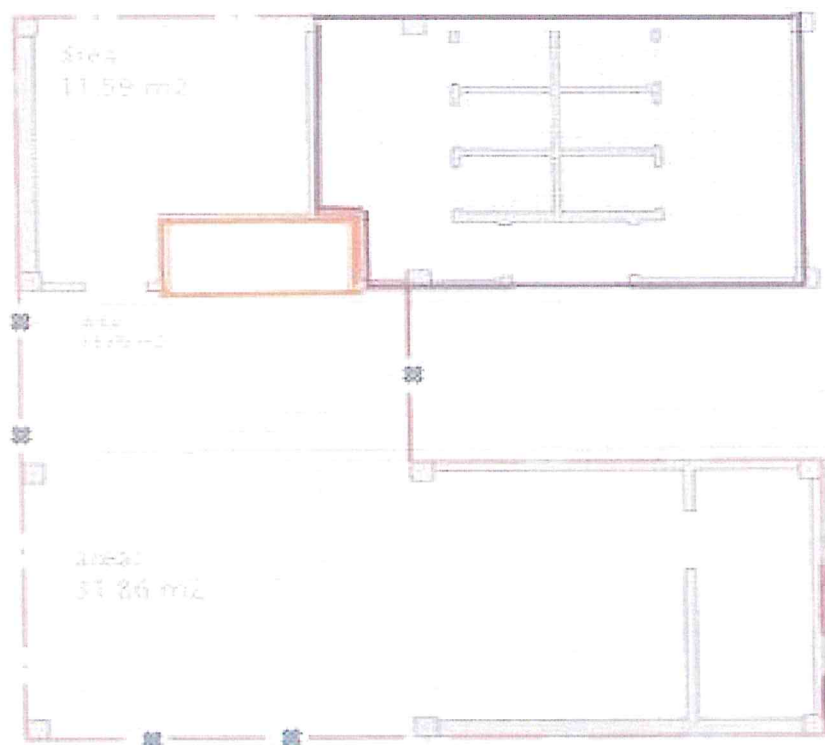
☎ 239 559 127

✉ E-mail: [geral@jf-espinhal.pt](mailto:geral@jf-espinhal.pt)



# JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

## PLANTA



Planta R/C

✉ Largo da Feira, n.º 4, 3230 – 072 Espinhal

☎ 239 559 127

✉ E-mail: geral@jf-espinhal.pt