
**CADERNO DE ENCARGOS DO PROCEDIMENTO PARA
ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL**

LOJAS E ESPAÇOS (BANCAS) DO MERCADO MUNICIPAL DE MORA

CLÁUSULA 1.ª
OBJETO DO PROCEDIMENTO

O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento para fim não habitacional de Lojas e Espaços (Bancas) sitos no Mercado Municipal de Mora, Rua do Município, n.º 34, freguesia de Mora, concelho de Mora.

CLÁUSULA 2.ª
OBJETO DOS ARRENDAMENTOS

O objeto dos arrendamentos são as Lojas e Espaços (Bancas), propriedade do Município de Mora, sitos no Mercado Municipal de Mora, Rua do Município, n.º 34, freguesia de Mora, concelho de Mora, que infra melhor se mencionam e que se identificam em planta anexa ao presente Caderno de Encargos como **Anexo A**:

- Loja 4A, com a área de 14,80 m²;
- Loja 7, com a área de 14,80 m²;
- Loja 8, com a área de 14,80 m²;
- Loja 9, com a área de 14,80 m²;
- Espaço A (banca), com a área de 11,52 m²;
- Espaço B (banca), com a área de 11,52 m².

CLÁUSULA 3.ª

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Os contratos de arrendamento serão celebrados de acordo com a minuta que constitui o **Anexo B** ao presente Caderno de Encargos, cujo conteúdo se dá por reproduzido para todos os efeitos legais.

CLÁUSULA 4.ª

DÚVIDAS E CASOS OMISSOS

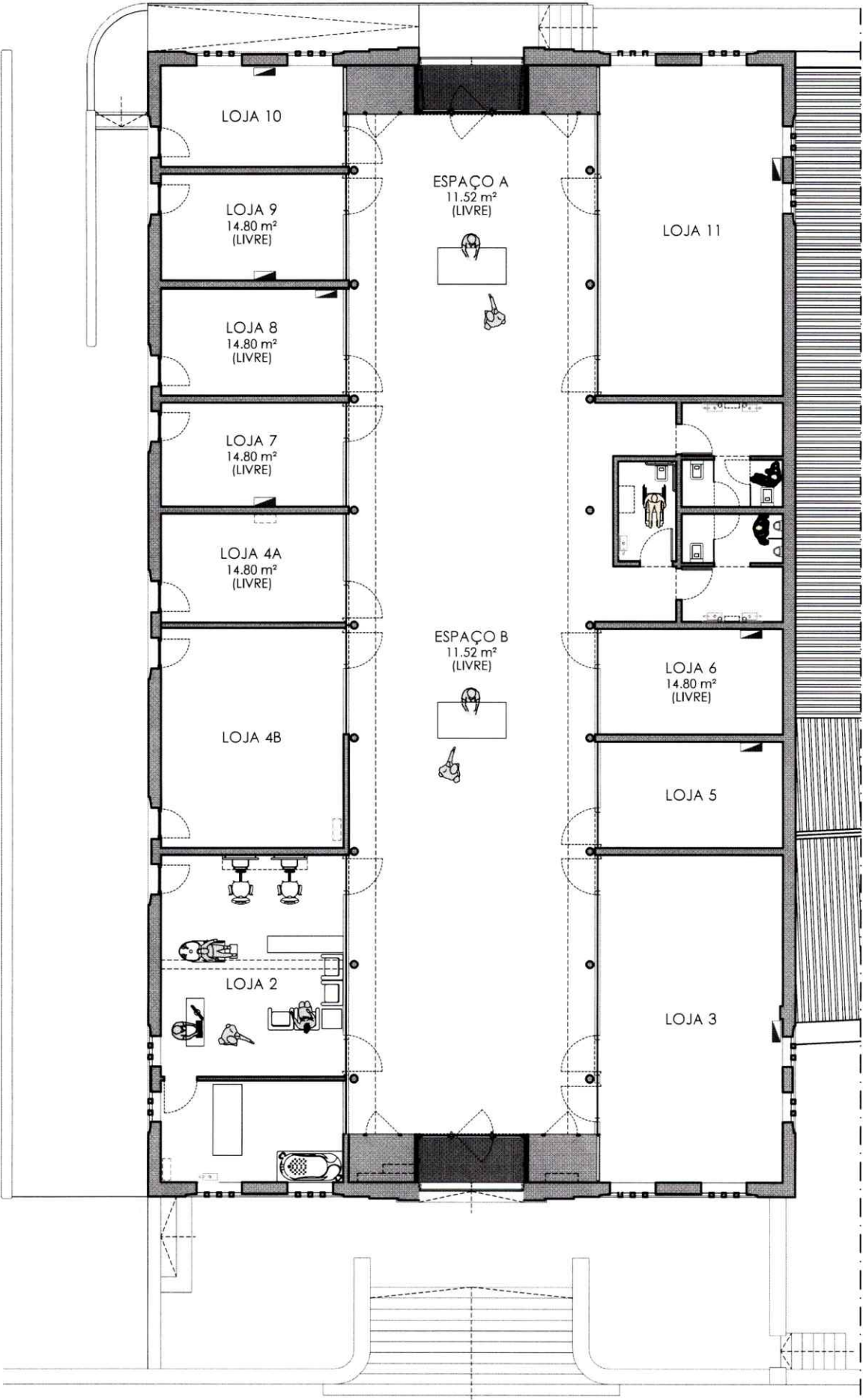
1. Nas dúvidas e nos casos omissos, o contrato de arrendamento reger-se-á pelo disposto no Programa de Concurso, no Caderno de Encargos e no Edital, prevalecendo, pela ordem descrita, as disposições de um relativamente aos outros.
2. Em tudo o que seja omissos nas peças referidas no n.º anterior, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos contratos de arrendamento para fim não habitacional, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, nas disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação.

Mora, 16/01/2023



A Presidente da Câmara Municipal de Mora

(Paula Cristina Calado Chuço)



CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL LOJA/ESPAÇO xxx DO
MERCADO MUNICIPAL DE MORA
PELO PRAZO CERTO DE CINCO ANOS

I - OUTORGANTES

a) Outorgando na qualidade de **SENHORIO** e assim designada para os termos do presente contrato:

Município de Mora, pessoa coletiva nº 501 129 103, com sede na Rua do Município, Nº 41, 7490-243, Mora, representada neste ato pela Exma. Sra. Presidente de Câmara Municipal de Mora, Paula Cristina Calado Chuço, no uso dos poderes e competências que legalmente lhe são conferidos.

b) Outorgando na qualidade de **Arrendatário** e assim designada para os termos do presente contrato:

“ ... ”

II - CLAUSULADO

SENHORIO e **ARRENDATÁRIO**, livremente e de boa fé celebram um contrato de arrendamento para fim não habitacional, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula primeira

(Identificação do espaço objeto do contrato)

O **SENHORIO** é proprietário e legítimo possuidor da Loja/Espaço n.º xxx, sito no Mercado Municipal de Mora, na Rua do Município, n.º 34, freguesia de Mora, concelho de Mora.

Cláusula segunda

(Arrendamento)

1. O **SENHORIO** dá de arrendamento ao **ARRENDATÁRIO**, que a aceita, a Loja/Espaço identificado na cláusula precedente.
2. Integrará, ainda, o objeto do arrendamento, a banca móvel propriedade do **SENHORIO**.
(aplicável ao contrato de arrendamento de espaços)

Cláusula terceira

(Destino da Loja/Espaço objeto do arrendamento)

A Loja/Espaço arrendado destina-se a fim não habitacional, para a atividade de _____.

Cláusula quarta

(Duração limitada do contrato)

O arrendamento terá o seu início no dia ____ de ____ de 2023, por um período de 5 anos, sendo, automaticamente, renovado por períodos de um ano, desde que nenhuma das partes o não denuncie, com pelos menos 120 dias de antecedência, através de carta registada com aviso de receção, relativamente ao termo fixado ou ao da sua renovação.

Cláusula quinta

(Entrega do locado ao Arrendatário)

1. Com a assinatura do contrato, o **SENHORIO** entrega ao **ARRENDATÁRIO** a loja/espço locado e as chaves do mesmo.
2. O **ARRENDATÁRIO**, por sua vez, declara que o recebeu e que o mesmo está apto a realizar os fins do contrato e que não tem visível qualquer defeito ou deficiência.

Cláusula sexta

(Renda mensal)

1. A renda mensal fixada é de €00 (..... euros).
2. A renda será atualizada, anualmente, no dia 01 de março de cada ano, com início em 2024, pela aplicação do coeficiente fixado para o arrendamento para fins não habitacionais.
3. A renda deve ser paga no dia 08 do mês anterior àquele a que respeitar em dinheiro ou cheque, na tesouraria da Câmara Municipal de Mora, nas horas normais de expediente ou por outro meio e noutro local que o Município de Mora venha a indicar ao arrendatário.
4. O **SENHORIO** deverá emitir ao **ARRENDATÁRIO** o recibo referente a cada pagamento nos quinze dias imediatos seguintes àquele em que haja sido transferido ou depositado, na sua conta, o valor da renda.
5. O **SENHORIO** deverá comunicar ao **ARRENDATÁRIO** por carta registada com aviso de receção, qualquer alteração relativa à modalidade e forma de pagamento da renda.

Cláusula sétima

(Caução)

1. Com a assinatura do presente contrato o **ARRENDATÁRIO** pagará ao **SENHORIO** um montante igual ao valor mensal da renda, a título de caução, nos termos previsto no nº 2 do artº nº 1076 do Código Civil.
2. A caução visa assegurar o cumprimento das exigências contratuais do **ARRENDATÁRIO** e será restituída no final do contrato mediante o cumprimento dessas mesmas exigências.

Cláusula oitava
(Aquisição de serviços)

1. Serão da exclusiva responsabilidade do **ARRENDATÁRIO** a celebração dos contratos de fornecimento de eletricidade, água, telefone, gás e outros fornecimentos ou serviços.
2. Será da responsabilidade do **ARRENDATÁRIO** dotar a Loja/espço arrendado de instalação elétrica e de água.
3. É, igualmente, responsabilidade do **ARRENDATÁRIO** adquirir, servir, reparar ou substituir os contadores adequados, conservar as instalações, salvaguardadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização do locado e pagar as quantias e tarifas, de qualquer tipo, cobradas pelos fornecedores.
4. Serão da responsabilidade do **ARRENDATÁRIO** todas as despesas com a manutenção e conservação da Loja/Espço arrendado.

Cláusula nona
(Estado e conservação)

1. O **ARRENDATÁRIO** declara que, nesta data, recebe o locado em bom estado de conservação e manutenção e nas condições adequadas ao exercício das suas atividades.
2. Salvaguardadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização e as resultantes de vícios ou defeitos de construção, o **ARRENDATÁRIO** compromete-se:
 - a. A conservar as instalações, acessórios de água, eletricidade e drenagem, que se encontrem no interior do locado, em bom estado de conservação.

- b. A manter em boas condições de utilização dos telhados, tetos, soalhos, portas, janelas e pintura, e a reparar qualquer estrago derivado de outra utilização que não a normal.
 - c. A consentir que o **SENHORIO**, ou o seu representante, inspecionem o locado durante as horas de serviço, desde que avise com a antecedência mínima de dois dias.
 - d. A não utilizar o locado para qualquer outro fim que não o aqui estipulado, nem fazer um uso negligente do mesmo.
3. Logo que dos mesmos tenham conhecimento o **ARRENDATÁRIO** deverá informar imediatamente, o **SENHORIO** de quaisquer reparações que sejam necessárias, assim como de qualquer acidente ou deterioração sofridos no locado, mesmo que não haja nenhum sinal exterior de dano.
4. Em caso de força maior, se a Loja/Espaço locado se tornar inadequada para os fins do contrato, dever-se-á considerar imediatamente caducado o contrato de arrendamento, sem direito a retenção ou indemnização, e se o dano for parcial, deverá haver redução da renda, em montante a acordar pelas partes.
5. Se a execução de quaisquer trabalhos de manutenção ou reparação tornarem a Loja/Espaço arrendado temporariamente inadequada para utilização, em parte ou na totalidade, o **ARRENDATÁRIO** terá direito a optar entre a suspensão ou a resolução do contrato. No caso de optar pela suspensão, o prazo do contrato e a obrigação de pagamento da renda ficarão suspensos até à conclusão dos trabalhos, que deverão ser realizados, pela **SENHORIA** em tempo útil.

Cláusula décima

(Alterações no locado)

1. O **ARRENDATÁRIO** não poderá proceder a quaisquer alterações estruturais no locado sem a prévia autorização escrita do **SENHORIO** e, com a extinção do contrato, não poderá proceder à remoção das que tenha executado, que ficarão a integrar o locado.

2. Não obstante o referido no número anterior o **ARRENDATÁRIO** está autorizado a proceder a quaisquer alterações necessárias à utilização e funcionamento adequados do locado, de acordo com os fins do contrato, desde que as mesmas não afectem a segurança e/ou estrutura do edifício.
3. O **ARRENDATÁRIO** renuncia, desde já, ao seu direito de pedir qualquer indemnização ou compensação, por lucros cessantes e/ou exercer qualquer direito de retenção com fundamento em quaisquer alterações e obras que venha a realizar no locado.
4. O **SENHORIO** compromete-se a assinar quaisquer documentos necessários à obtenção das licenças necessárias ao **ARRENDATÁRIO**, para a realização dos fins mencionados na presente cláusula, desde que as despesas sejam suportadas por este.
5. As disposições desta cláusula não afetam quaisquer acordos escritos que as partes possam, expressamente, estabelecer sobre as mesmas matérias.

Cláusula décima primeira

(Acesso às instalações)

O **ARRENDATÁRIO** autoriza, desde já, os representantes do **SENHORIO** a entrarem no locado com a frequência que quiserem, desde que previamente autorizados, para inspecionar o perfeito cumprimento de todas as disposições deste contrato, e dá, ainda, consentimento para a entrada e passagem de materiais e trabalhadores sempre que necessários à execução dos trabalhos indispensáveis para manter o locado afeto ao uso previsto no contrato, desde que compatibilizada com o horário e a forma de laboração do **ARRENDATÁRIO**.

Cláusula décima segunda

(Devolução do locado)

1. Com a cessação do contrato, independentemente da sua causa, o locado deverá ser devolvido ao **SENHORIO**, nas mesmas condições em que se encontra na data da assinatura do presente contrato, com exceção da inevitável deterioração causada pelo seu uso normal e diligente.

2. Aquando da restituição do locado, deverá o mesmo ser inspecionado pelo **SENHORIO** ou por um seu representante, na presença do **ARRENDATÁRIO**, inspeção essa que será registada em auto, no qual serão especificados os defeitos encontrados que não resultem do normal uso e, quando aplicável, o prazo dentro do qual o **ARRENDATÁRIO** deverá reparar esses defeitos. O auto deve ser aprovado por ambas as partes.
3. Se o **ARRENDATÁRIO** não corrigir os defeitos registados, o **SENHORIO** poderá mandar repará-los a expensas daquele, nomeadamente através da caução.
4. O locado deverá, do mesmo modo, ser deixado em boas condições, livre, limpo e sem qualquer mobília e sinais ou anúncios, quer instalados no interior quer no exterior, e o **ARRENDATÁRIO** pagará qualquer reparação ou despesas que se prove ser necessária para tal fim, estando o **SENHORIO** autorizada quando necessário, a proceder a tais trabalhos.
5. Após a cessação do contrato de arrendamento por cada dia que ao **ARRENDATÁRIO** demorar a restituir a Loja/Espaço locado para além do dia em que estiver obrigada a fazê-lo, deverá pagar à **SENHORIO** uma indemnização de € 100,00 (cem euros).

Cláusula décima terceira

(Diligence)

1. O **ARRENDATÁRIO** obriga-se, por si, por empregados ou comissários seus, a não causar transtornos ou danos na Loja/Espaço bem como a não armazenar ou manejar materiais combustíveis ou matérias de qualquer outro tipo, que importem perigo para as pessoas, suas propriedades ou para o próprio edifício.
2. O **ARRENDATÁRIO** será direta e exclusivamente responsável por quaisquer danos causados em resultado da falta de cumprimento das obrigações previstas no número precedente.

Cláusula décima quarta

(Subarrendamento e cedência da posição de ARRENDATÁRIO)

O **SENHORIO** não autoriza o subarrendamento ou transferência de parte ou da totalidade do locado.

Cláusula décima quinta

(Cessação do contrato)

1. O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei, ou por incumprimento das condições contratuais.
2. O incumprimento por parte do arrendatário das obrigações previstas infra na cláusula serão sempre motivo de resolução contratual.
3. O contrato poderá cessar caso o interesse público o justifique por denúncia promovida pelo Município de Mora, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 126.º do Decreto-Lei 208/2007, de 7 de agosto.

Cláusula décima sexta

(Regulamento de Utilização do Mercado Municipal de Mora e das suas partes comuns)

1. O Arrendatário obriga-se a cumprir e a fazer cumprir o Regulamento de Utilização do Mercado Municipal de Mora e das suas partes comuns.
2. O arrendatário obriga-se, igualmente, a participar e a contribuir para a limpeza dos espaços comuns.

Cláusula décima sétima

(Horário de funcionamento)

Até que o Regulamento de Utilização do Mercado Municipal de Mora e das suas partes comuns esteja em vigor, o **ARRENDATÁRIO** obriga-se a praticar um horário, cujo a abertura deve ocorrer, no mínimo, entre as 09h00 e as 10h00 de cada dia, e o encerramento entre as 19h00 e as 20h00.

Cláusula décima oitava

(Manutenção da Loja/Espaço)

1. O **ARRENDATÁRIO** obriga-se, durante a vigência do contrato e a expensas suas, a manter a referida Loja/Espaço em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene e segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.
2. O **ARRENDATÁRIO** deve respeitar os padrões de qualidade, de higiene, de segurança e de comodidade fixados na legislação respetiva, em função da atividade por si desenvolvida na Loja/Espaço por si arrendado.
3. O **ARRENDATARIO** responde perante o município de Mora e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade da concessão.

Cláusula décima nona

(Obtenção de licenças e autorizações)

1. Compete ao **ARRENDATÁRIO** requerer, custear e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.
2. O **ARRENDATÁRIO** deverá informar, de imediato, o **SENHORIO** no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe sejam retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.
3. O **SENHORIO** não se responsabiliza por condicionantes, recusas e limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessárias e sejam de competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver na Loja/Espaço arrendado.

Cláusula vigésima

(Obrigações do arrendatário)

1. Será da exclusiva responsabilidade do **ARRENDATÁRIO** assegurar a permanente limpeza da Loja/Espaço arrendado.

2. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, da celebração do contrato decorrem ainda para o **ARRENDATÁRIO** as seguintes obrigações:
- a) Cumprir o horário de funcionamento definido;
 - b) Não depositar qualquer tipo de objetos no espaço público ou à vista, mesmo quando no interior;
 - c) Manter a Loja/Espaço arrendado, as zonas adjacentes, o mobiliário, equipamento e utensílios em estado de absoluta limpeza e higiene;
 - d) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
 - e) Não afixar ou permitir afixação, sem prévia autorização do Município de Mora, de publicidade de qualquer tipo ou qualquer suporte, com exceção da que for colocada por interesse da Câmara Municipal de Mora, designadamente para divulgação de atividades de interesse público;
 - f) Não autorizar práticas suscetíveis de causar incómodos a utentes do Mercado Municipal de Mora;
 - g) Cumprir prontamente as determinações do senhorio, que derivem do exercício dos seus poderes de fiscalização;
 - h) Quando solicitado, devolver o objeto do arrendamento em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste devido à ação do tempo e da normal utilização;
 - i) Proceder à reparação e/ou substituição das instalações/bens que integram a Loja/Espaço arrendado, no prazo que lhe for fixado pelo Município de Mora que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam condições de higiene, segurança e apresentação;
 - j) Cumprir toda a legislação aplicável à atividade do objeto de arrendamento, nomeadamente quanto à segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social;
 - k) Não dar à Loja/Espaço arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento.

- l) Não subarrendar nem sublocar nem de qualquer forma ceder a exploração da Loja/Espaço sem autorização prévia e escrita do Município de Mora.
- m) Não armazenar material explosivo ou inflamável que possa pôr em causa a integridade da Loja/Espaço.

Cláusula vigésima primeira
(Encargos por parte do arrendatário)

- 1. O **ARRENDATÁRIO** deverá proceder à instalação de todos equipamentos de hotelaria e restauração necessários e indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento, bem como à instalação de mobiliário adequado às exigências arquitetónicas e de decoração dos espaços, garantindo a criação de condições de qualidade, bom acolhimento e conforto para os clientes e utilizadores.
- 2. O **ARRENDATÁRIO** terá de assegurar a manutenção dos equipamentos afetos ao funcionamento do espaço arrendado, assim como manter e conservar o bom estado da Loja/Espaço.
- 3. Ficam a cargo do **ARRENDATÁRIO** o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Mora ou a quaisquer outras entidades pela atividade exercida no espaço.

Cláusula vigésima segunda
(Responsabilidade e seguros)

- 1. O **ARRENDATÁRIO** responde civilmente, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros.
- 2. A responsabilidade do **ARRENDATÁRIO** abrange o pagamento de quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Mora, por inobservância de disposições legais ou contratuais.

3. O **ARRENDATÁRIO** é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Mora, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:
 - a) Da atuação do **ARRENDATÁRIO** ou por este representado;
 - b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
 - c) Do impedimento de utilização.
4. O **ARRENDATÁRIO** é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos na Loja/Espaço ou a quaisquer terceiros, fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.
5. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o **ARRENDATÁRIO** fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início da utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta do locado, designadamente:
 - a) Seguro de acidentes de trabalho;
 - b) Multirriscos do recheio;
 - c) Responsabilidade civil da atividade.

Cláusula vigésima terceira

(Fiscalização)

É reservado ao Município de Mora o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do **ARRENDATÁRIO**, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

Cláusula vigésima quarta

(Início da exploração da Loja/Espaço)

O início da exploração da Loja/Espaço, deve iniciar-se, obrigatoriamente, no prazo máximo de 60 dias, após a assinatura do presente contrato de arrendamento.

Cláusula vigência quinta

(Comunicações entre os outorgantes)

1. As comunicações entre os outorgantes podem ser feitas por qualquer meio em direito permitido, nomeadamente, carta registada, correio eletrónico e telefone.
2. Para qualquer notificação, comunicação, citação e requerimento relacionados com este contrato as outorgantes indicam os seguintes endereços:
 - a) O ARRENDATÁRIO: "...".
 - b) O **SENHORIO**: Rua do Município, n.º 41, 7490-243/ geral@cm-mora.pt
3. As notificações, comunicações, citações, interpelações e requerimentos serão considerados adequadamente realizados e efetivados se remetidos para os endereços indicados.
4. Qualquer alteração de endereço só vigorará a partir da data em que tenha sido recebido o aviso de alteração correspondente, no qual se indique o endereço que o substitui.

Cláusula vigésima sexta

(Disposições legais aplicáveis)

1. Nas dúvidas e nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á pelo disposto no Programa de Concurso, no Caderno de Encargos e no Edital, prevalecendo, pela ordem descrita, as disposições de um relativamente aos outros.
2. Em tudo o que seja omissos nas peças referidas no n.º anterior, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos contratos de arrendamento para fim não habitacional, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, nas disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação.

Cláusula vigésima sétima

(Proteção de dados)

1. Os dados pessoais inseridos no presente contrato destinam-se, exclusivamente, à cabal identificação das partes e nenhum outro uso ou tratamento lhes será conferido.

2. Terão acesso aos dados pessoais do **ARRENDATÁRIO** exclusivamente o gabinete jurídico e a Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Mora.
3. O **SENHORIO** reserva-se no direito ao acesso, retificação, apagamento, limitação do tratamento e portabilidade dos referidos dados.
4. Às outorgantes assiste o direito de apresentarem reclamação junto da Comissão Nacional da Proteção de Dados, em virtude da violação do previsto na legislação aplicável.
5. A presente cedência de dados não resulta de nenhuma obrigação legal, não carecendo de consentimento do titular de dados, antes reveste natureza contratual, sendo requisito necessário para a celebração do presente contrato.

Cláusula vigésima oitava

(Vias do contrato)

O presente contrato é feito em duplicado ficando um exemplar em poder de cada um dos outorgantes.

Mora, ____ de ____ de 2023

O SENHORIO,

O ARRENDATÁRIO,
