



MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL
CÂMARA MUNICIPAL

**REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO E ARRENDAMENTO DO
PAVILHÃO INDUSTRIAL DA CORDINHA**

Preâmbulo

A criação e disponibilização de infraestruturas para instalação de unidades industriais constitui um importante instrumento para o fomento da criação de novos postos de trabalho. Os municípios dispõem de atribuições em matéria de promoção do desenvolvimento (alínea n) do n.º 1 do art.º 13.º da Lei n.º 159/99, de 18 de setembro, na sua atual redação) dispondo, nessa matéria de competências para colaborar no apoio a iniciativas locais de emprego (alínea c) do n.º 1 do art.º 28.º do mesmo diploma). É competência da Câmara Municipal a criação, construção e gestão de instalações e bem assim a elaboração e aprovação de regulamentos em matérias da sua competência específica (alíneas f) do n.º 2 e a) do n.º 7 do art.º 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na sua atual redação). Assim a Câmara Municipal aprova o Regulamento de Utilização e Arrendamento do Pavilhão Industrial da Cordinha:

Artigo 1.º
Identificação do prédio

O Município de Oliveira do Hospital é dono e legítimo proprietário de um Pavilhão Industrial sito no Loteamento Industrial da Cordinha, freguesia de Seixo da Beira, concelho de Oliveira do Hospital, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo n.º P 2469 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Hospital sob o n.º 4963, com a área de 375 m2.

Artigo 2.º
Utilização

O pavilhão identificado no número anterior destina-se ao funcionamento de atividades industriais e será dado de arrendamento aos interessados conforme oferta pública a desenvolver.

Artigo 3.º
Duração do arrendamento

O arrendamento do pavilhão terá início na data da assinatura do respetivo contrato e será feito pelo período de 5 (cinco) anos, renovável a requerimento do arrendatário, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses relativamente ao termo do prazo inicial ou dos prazos de renovação e com o acordo do Município de Oliveira do Hospital, por períodos sucessivos de 1 (um) ano, até ao limite máximo de 20 (vinte) anos.

Artigo 4.º
Extinção do arrendamento



MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL CÂMARA MUNICIPAL

O arrendamento do pavilhão extinguir-se-á:

- 1- Por acordo entre as partes que podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo escrito.
- 2- Por caducidade, findo o prazo contratual inicial estipulado ou das suas renovações.
- 3- Por denúncia, devendo qualquer das partes manifestar a sua vontade nesse sentido, por carta registada e com aviso de receção, com a antecedência mínima de 60 dias relativamente ao termo do prazo indicado no artigo 3.º ou dos prazos das renovações.
- 4- Por resolução, podendo qualquer das partes resolver o contrato com base em incumprimento e violação pela outra parte das obrigações constantes das presentes normas, do contrato de arrendamento a celebrar e das que decorrem da lei.

Artigo 5.º

Valor da renda e atualização

- 1- O arrendatário pagará uma renda de € 300,00 no primeiro ano, € 400,00 no segundo, € 500,00, no terceiro, € 600,00 no quarto e € 700,00 no quinto.
- 2 - A renda poderá ser atualizada pelo senhorio no final de cada período de 12 (doze) meses, de acordo com o índice de atualização das rendas não habitacionais previsto na legislação em vigor no momento da atualização. Na falta deste índice, será utilizado como base de atualização o índice de aumento dos preços ao consumidor em Portugal Continental, publicados pelo Instituto Nacional de Estatística para o ano civil precedente, obrigando-se o senhorio a comunicar ao arrendatário a atualização da renda com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias sobre a data em que a nova renda é devida, por meio de carta registada com aviso de receção.
- 3- A renda será paga no Balcão Único da Câmara Municipal, no primeiro dia útil do mês anterior ao mês a que disserem respeito.

Artigo 6.º

Autorização para Obras

- 1 - O Arrendatário fica desde já autorizado a efetuar as obras de adaptação do pavilhão que entender necessárias ou convenientes à prossecução da respetiva atividade, nomeadamente, a colocação de divisórias amovíveis, tetos falsos, alterações à rede elétrica e outras que entendam ser necessárias ao desenvolvimento da atividade que lá se pretende desenvolver desde que tais obras não envolvam alteração das estruturas ou da aparência arquitetónica exterior do espaço e observem as normas de segurança e incêndio em vigor à data da sua realização.
- 2- O arrendatário deverá realizar as obras necessárias que obedecerão a todos os requisitos impostos pela legislação em vigor para a respetiva atividade, no prazo máximo de cinquenta dias contados a partir da assinatura do contrato de arrendamento, sendo que esse prazo só poderá ser prorrogado em casos devidamente justificados e atendíveis.



MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL CÂMARA MUNICIPAL

3 - O Arrendatário é a único e exclusivo responsável pela obtenção e pelos custos das licenças ou autorizações necessárias à realização das obras, por imposição ou autorização legal ou contratual ou por sua iniciativa e com autorização do senhorio.

4- Todas e quaisquer benfeitorias efetuadas pelo arrendatário passam a fazer parte das instalações, propriedade do Município, sem que este seja obrigado a prestar qualquer pagamento, indemnização ou compensação.

Artigo 7.º **Subarrendamento**

O arrendatário não poderá subarrendar, comodatar, ceder ou, por qualquer meio, proporcionar o uso comercial do pavilhão objeto do arrendamento, por terceiros, total ou parcialmente, temporária ou definitivamente, a título gratuito ou oneroso, nem ceder, total ou parcialmente, a sua posição contratual, sem a concordância prévia da Câmara Municipal.

Artigo 8.º **Obrigações do Arrendatário**

1- O arrendatário tem o prazo máximo de 60 dias, contados da assinatura do respetivo contrato de arrendamento, para iniciar a laboração no pavilhão arrendado, sem prejuízo do disposto no n.º 4.

2- O arrendatário deverá usar efetivamente o espaço arrendado para o fim contratado.

3- O arrendatário não poderá manter o espaço, objeto do arrendamento, encerrado por um período superior a 40 dias úteis anualmente, sem prejuízo do disposto no n.º 4.

4- O não uso pelo arrendatário do espaço arrendado, ultrapassados que sejam os prazos referidos nos números anteriores, deverá ser devidamente justificado perante a Câmara Municipal. A não justificação poderá implicar a aplicação do disposto no n.º 4 do Artigo 4.º.

5- O arrendatário fica obrigado a praticar todos os atos necessários à conservação e manutenção do local arrendado.

6- Os montantes devidos pelo consumo de energia elétrica, água, gás e quaisquer outros combustíveis ou fontes de energia ficam a cargo do arrendatário.

7- As licenças, taxas, multas e outros encargos decorrentes do exercício da atividade são da responsabilidade e conta do arrendatário, sendo o mesmo ainda responsável por eventuais danos que no local arrendado venham a ser provocados.

8- O arrendatário não poderá utilizar o espaço, objeto do arrendamento, para fins diversos daquele a que se reporta o Artigo 2.º.

9- Os arrendatários deverão celebrar um seguro de responsabilidade civil e um seguro multirriscos.

10- Todas as despesas derivadas da constituição dos seguros correrão por conta do arrendatário que deverá, anualmente, exhibir os recibos dos seguros contratados em conformidade com o disposto no presente número.

Artigo 9.º **Visita ao local**



MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL CÂMARA MUNICIPAL

A Câmara Municipal, através do seu legal representante ou de alguém por si mandatado, poderá inspecionar o local arrendado, sem aviso prévio, com o objetivo de fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas pelo arrendatário e demais legislação aplicável ao setor.

Artigo 10.º **Incumprimento**

1- Em caso de incumprimento das obrigações assumidas pelo arrendatário a Câmara Municipal obriga-se a notificá-lo para que, no prazo máximo de 10 dias úteis, contados da data de recebimento da notificação, dê cumprimento às obrigações contratuais em falta.

2- Caso o incumprimento persista, esgotado o prazo estipulado no número anterior, aplicar-se-á o disposto no n.º 4 do Artigo 4.º.

Artigo 11.º **Restituição**

No termo do arrendamento, ou em caso de extinção do mesmo por qualquer causa ou modo previsto no Artigo 4.º, o arrendatário fica obrigado a restituir ao Município o espaço, limpo e devoluto de pessoas e bens e no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma normal utilização e às eventuais benfeitorias que tenham sido feitas.

Artigo 12.º **Candidatura**

1- Os interessados no arrendamento do pavilhão apresentam a sua candidatura através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal no qual deverá constar:

- a) a identificação completa do interessado e/ou empresa, especificando se se trata de empresa nova, criação de sucursal/filial ou de transferência de empresa de outro concelho;
- b) Indicação do interesse no arrendamento;
- c) A atividade a desenvolver pela empresa;
- d) O número de postos de trabalho existentes;
- e) O número de postos de trabalho a criar.
- f) Apresentação sumária do projeto de instalação;
- g) Demonstração sumária da viabilidade económica e financeira do projeto;
- h) Faseamento e calendarização da realização do projeto de instalação.

2- O requerimento deve ser acompanhado de:

- a) Cópias das duas últimas declarações de IRS ou IRC, conforme se trate de pessoa singular ou coletiva;
- b) Cópias do Cartão de Cidadão/ Bilhete de Identidade e Número de Identificação Fiscal ou de Certidão do Registo Comercial e Pacto Social, conforme se trate de pessoa singular ou coletiva.



MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 13.º **Processo de Seleção**

- 1- A seleção e adjudicação do arrendamento serão feitas tendo por base os seguintes critérios:
 - a) Número de trabalhadores da empresa;
 - b) Número de postos de trabalho a criar.
- 2- Para efeitos de análise de candidaturas a Câmara Municipal pode designar uma Comissão de Análise composta por três elementos ou solicitar a respetiva análise a um técnico da autarquia.
- 3- A Comissão de Análise ou o Técnico suprarreferidos ficam obrigados a um acompanhamento de todo o procedimento de candidatura e de apreciação prévia devendo apresentar à Câmara Municipal um parecer escrito.

Artigo 14.º **Tramitação Processual**

- 1- A Comissão de Análise ou o Técnico elaboram o parecer referido no n.º 3 do artigo anterior, no prazo de 10 dias a partir da receção da candidatura, o qual será submetido a apreciação da Câmara Municipal para deliberação.
- 2- Após deliberação da Câmara Municipal serão notificados os candidatos ao arrendamento para efeitos do exercício do direito de participação dos interessados.
- 3- À Câmara Municipal reserva-se o direito de não arrendar o pavilhão nas seguintes situações:
 - a) Se o interessado pretender instalar uma atividade que não se coadune com a política empresarial definida pelo Município;
 - b) Em caso de manifesta incapacidade económica para implementar a atividade projetada;
 - c) Se o julgar conveniente aos interesses do Município.

Artigo 15.º **Contrato de Arrendamento**

- 1- O arrendatário deverá preencher as seguintes condições, das quais deverá fazer prova antes da data fixada, pela Câmara Municipal, para celebração do contrato de arrendamento:
 - a) Não se encontrar em dívida perante o Município de Oliveira do Hospital, no tocante a quaisquer contribuições, taxas ou rendas;
 - b) Não ser devedor de quaisquer importâncias à Segurança Social;
 - c) Não ser devedor de quaisquer importâncias à Fazenda Nacional.
- 2- Cumprida que seja a tramitação processual prevista na cláusula anterior a Câmara Municipal comunicará ao interessado, por meio de carta registada, o local, data e hora para a celebração do contrato de arrendamento.
- 3- O presente documento ficará anexado ao contrato de arrendamento, dele ficando a fazer parte integrante.



MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL
CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 16.º
Cláusula Penal

1- Decorridos seis meses após a celebração do respetivo contrato de arrendamento a Câmara Municipal solicitará ao arrendatário cópias dos contratos de trabalho entretanto celebrados e/ou folhas de férias, a fim de verificar o cumprimento da candidatura apresentada, no que diz respeito à criação de novos postos de trabalho.

2- O não cumprimento do disposto na candidatura, de forma injustificada ou por justificação não aceite pela Câmara Municipal relativamente aos postos de trabalho propostos, para efeitos do número 1, do Artigo 13.º poderá implicar a aplicação de uma penalização em função dos postos de trabalho não efetivamente criados e constantes da candidatura, tendo em conta o seguinte:

a) Por um posto de trabalho não efetivamente criado – aplicação de penalização mensal de 50% sobre o valor inicial da renda mensal;

b) Por dois postos de trabalho não efetivamente criados – aplicação de penalização mensal de 60% sobre o resultado do valor referido em a).

c) Por três ou mais postos de trabalho não efetivamente criados – aplicação da penalização mensal de 100% sobre o resultado do valor referido em b).

3- A aplicação das penalizações referidas no número anterior cessa assim que se verifique o cumprimento do disposto na candidatura, relativamente aos postos de trabalho propostos, devendo o arrendatário remeter à Câmara Municipal de Oliveira do Hospital cópias dos contratos de trabalho entretanto celebrados com novos trabalhadores.

4- Para verificação do cumprimento e manutenção da proposta de candidatura a Câmara Municipal poderá solicitar aos arrendatários, a todo o tempo, quaisquer elementos comprovativos da manutenção da situação jurídico-laboral em causa.

Artigo 17.º
Casos Omissos

1- As omissões que se verificarem relativamente ao disposto no presente documento serão resolvidas pela Câmara Municipal, ouvido o arrendatário.

2- Em caso de litígio é competente o Tribunal Judicial de Oliveira do Hospital.