

Caderno de encargos

NEGOCIAÇÃO COM PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO
ARRENDAMENTO DOS
EDIFÍCIOS DA ZONA DE LAZER DAS VEIGAS EM CASTRO LABOREIRO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a Objeto do Contrato

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato de arrendamento dos Edifícios da Zona de Lazer das Veigas, em Castro Laboreiro.

Cláusula 2.^a Disposições por que se rege o contrato

A execução do contrato obedece:

- a) Às cláusulas do contrato e ao estabelecido em todos os elementos e documentos que dele fazem parte integrante;
- b) Ao Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto;
- c) Ao Código dos Contratos Públicos e restante legislação complementar e regulamentar;
- d) Ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual;
- e) À Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro;
- f) Ao Regulamento Municipal de Locação de Espaços Públicos Municipais (RMLEPM);
- g) Ao Regulamento Municipal dos Estabelecimentos de Alojamento Local (RMETAL).

Cláusula 3.^a Identificação e caracterização dos prédios sobre os quais incide o contrato

1) O objeto do arrendamento são os Edifícios da Zona de Lazer das Veigas, em Castro Laboreiro, inscritos na matriz predial urbana da União de Freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro sob o artigo 13009, destinados a alojamento compostos por:

- a) Antiga casa de guarda-florestal, adaptada para estabelecimento de alojamento local com uma camarata com capacidade para 12 camas, duas casas-de-banho e ainda uma cozinha/sala;
- b) Um anexo composto por 1 WC para utentes mobilidade reduzida, 1 WC para Homens, 1 WC para Mulheres e 1 arrecadação;
- c) Um anexo para arrumos;

2) A localização do espaço consta do ANEXO I.

3) A planta dos edifícios consta do **Erro! A origem da referência não foi encontrada..**

4) A listagem dos equipamentos existentes consta do ANEXO III.

5) Sem prejuízo dos elementos constantes dos números anteriores, com a celebração do contrato o adjudicatário reconhece que tomou conhecimento no local de todas as características do conjunto dos prédios objeto do arrendamento, não podendo invocar durante a execução do contrato qualquer desconhecimento para fundamentar qualquer tipo de pretensão indemnizatória, compensatória ou de outra natureza.

Cláusula 4.^a

Início de vigência e duração do contrato

1) O contrato inicia a sua vigência na data da sua celebração e vigora pelo período de **5 (cinco) anos**, renovável por períodos anuais sucessivos, se nenhuma das partes se opuser à sua renovação no tempo e pela forma designada no artigo 1055.º do Código Civil

2) A vigência do contrato de arrendamento é condicionada pela vigência do Protocolo celebrado entre o agora ICNF e o Município de Melgaço, cujo **prazo de vigência máximo se reporta a 11 de novembro de 2051**.

Cláusula 5.^a

Objetivos

1) Constituem-se como principais objetivos do presente concurso:

a) Promover a utilização e, deste modo, a conservação do património edificado pertencente aos edifícios espaços identificados na Cláusula 3.^a do presente caderno de encargos;

b) Promover a diversificação da oferta turística e conexas, existente no concelho de Melgaço, em particular, na zona de montanha;

c) Contribuir para a prossecução das linhas de política ambiental, cometidas ao ICNF no território do PNPG (Melgaço), consolidando as bases para o incremento e qualificação do turismo de natureza enquanto produto estratégico da região em geral e do concelho de Melgaço, em particular;

d) Contribuir para a oferta de alojamento e base de apoio à rede de percursos pedestres e cicláveis municipais, caminheiros dos Caminhos de Santiago de Compostela, da Geira e dos Arrieiros e Minhoto Ribeiro

e) Criação de emprego

f) Promoção do desenvolvimento económico sustentável;

2) O adjudicatário deve usar os prédios incluídos no contrato exclusivamente para o fim visado.

Cláusula 6.^a

Requisitos do estabelecimento

1) Os Edifícios da Zona de Lazer das Veigas, localizados em Castro Laboreiro, destinam-se a alojamento local, na categoria de Estabelecimento de Hospedagem.

2) A capacidade máxima instalada é de 12 camas (6 beliches de 2 camas);

3) O Município de Melgaço assegura que o locado cumpre, à data do contrato de arrendamento, com os requisitos físicos obrigatórios para o fim a que se destina, sem prejuízo dos trâmites necessários à exploração do empreendimento os quais correm por conta do arrendatário.

4) Se, por imposição legal ou outro motivo, surgir, durante a vigência do contrato de arrendamento, necessidade de execução de obras de adaptação ou melhoria, estas correm por conta do arrendatário. Correm ainda por conta do arrendatário, todas as obras não expressamente cometidas ao Município de Melgaço.

5) Quando, no decorrer do contrato, haja necessidade de proceder à realização de obras que não sejam correntes ou de manutenção e que resultem do uso normal e prudente do imóvel, estas correm por conta do Município de Melgaço.

6) Ficam expressamente excluídas do parágrafo anterior a substituição, caso existam, de equipamentos, louças sanitárias, mobiliário em geral e a realização de obras de manutenção ordinárias, as quais correrão sempre por conta do arrendatário, sem que o mesmo tenha direito de regresso/indenizações pela sua substituição.

7) Entende-se por uso normal e prudente as ações que o arrendatário tivesse ou devesse empreender e que, se tomadas, evitariam um dano desproporcionado ao investimento necessário para o reparar.

8) As obras, independentemente da sua sujeição a controlo prévio no âmbito do RJUE, deverão ser sempre comunicadas e autorizadas pelo Município de Melgaço.

9) O arrendatário assume que todos os bens lhe foram entregues em bom estado de conservação.

10) Os espaços não podem ser objeto de arrendamento, de cessão de exploração, de trespasse ou de qualquer outra forma que titule a sua ocupação, sem o prévio consentimento, expresso e escrito, do Município.

Cláusula 7.^a

Responsabilidade do adjudicatário por autorizações e licenciamentos

Será da responsabilidade do adjudicatário a obtenção de todas as autorizações e licenças legalmente exigíveis relativamente à exploração dos bens objeto do contrato, devendo o Município assegurar a licença de utilização ou documento que a substitua.

CAPÍTULO II OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Secção I Obrigações do Adjudicatário

Cláusula 8.^a

Obrigações Principais do adjudicatário

1) Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, o adjudicatário obriga-se ao cumprimento do disposto no presente Caderno de Encargos e nas cláusulas contratuais, respeitando as indicações que lhe forem transmitidas pelo Município de Melgaço.

2) O adjudicatário fica obrigado, designadamente, a recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados à execução do contrato a outorgar no âmbito do presente procedimento.

3) Constituem obrigações do adjudicatário, designadamente, as seguintes:

- a) No prazo de 1 mês a contar da outorga do contrato, dar início à exploração do empreendimento, sem prejuízo de o início da disponibilização dos serviços poder ser gradual;
- b) Manter em boas condições o objeto do contrato, em todas as suas valências, infraestruturas e bens existentes, durante o período de vigência do contrato em conformidade com o presente Caderno de Encargos durante a vigência do contrato;
- c) Pagar ao Município de Melgaço o preço da renda, constante da sua proposta;
- d) Garantir a todo o momento a existência de seguros a responsabilidade civil, profissional e *all risks*;
- e) Suportar todos os encargos, despesas, taxas e impostos, direta ou indiretamente relacionados com a celebração e execução do contrato.

Cláusula 9.^a

Renda base

- 1) A renda base, correspondente à renda mínima, ou seja, o preço a pagar pelo arrendatário ao Município de Melgaço como contrapartida da exploração do objeto do contrato não pode ser inferior a 200 EUR por mês, acrescido do IVA à taxa legal em vigor, se aplicável.
- 2) A renda fica sujeita a atualização anual com base na legislação aplicável aos contratos de arrendamento não habitacional.

Cláusula 10.^a

Manutenção e Conservação

- 1) Para além da renda, serão encargo do adjudicatário todas as tarefas de manutenção e conservação do objeto do contrato, para o manter em adequadas condições de exploração.
- 2) A conservação e manutenção do locado será realizada nos termos do Plano de Manutenção e Conservação que o adjudicatário apresentará no prazo de 30 dias após o início da exploração e bianualmente até ao dia 15 de novembro do ano anterior ao do início de novo período, cabendo ao Município a sua aprovação no prazo de 30 dias.
- 3) O Plano de Manutenção inclui, necessariamente, a previsão de vistorias em número não inferior a duas para o período de vigência do referido plano.
- 4) No final de cada vistoria será lavrado um auto, assinado por ambas as partes, do qual deve constar a descrição detalhada das situações de desconformidade que eventualmente tenham sido detetadas e a indicação das medidas de correção que tenham que devam ser desenvolvidas pelo arrendatário.
- 5) A omissão injustificada e culposa, por parte do arrendatário, da execução das medidas adequadas de conservação e manutenção pode dar lugar à aplicação de uma sanção nos termos do presente Caderno de Encargos.

Cláusula 11.^a**Execução pessoal e colaboração recíproca**

1) Sem prejuízo do disposto em matéria de cessão da posição contratual e de subcontratação, incumbe ao adjudicatário a exata e pontual execução das prestações contratuais, em cumprimento do convencionado, não podendo este transmitir a terceiros as responsabilidades assumidas perante o Município de Melgaço, sem a sua autorização expressa.

2) As partes estão vinculadas pelo dever de colaboração mútua, designadamente no tocante à prestação recíproca de informações necessárias à boa execução do contrato.

Cláusula 12.^a**Patentes, licenças e marcas**

1) São da responsabilidade do adjudicatário quaisquer encargos decorrentes da utilização, autorizada ou indevida, de marcas, patentes ou licenças de que sejam titulares entidades terceiras ao contrato e de quaisquer outros elementos que se revelem necessários à execução das prestações contratuais.

2) Caso o Município de Melgaço venha a ser demandado por infração a qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o adjudicatário indemnizá-lo-á de todos os danos e das despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar seja a que título for.

Cláusula 13.^a**Responsável do Adjudicatário**

1) O adjudicatário nomeará um Responsável que será o interlocutor único do adjudicatário na relação com o Município de Melgaço no âmbito do contrato.

2) Sem prejuízo das competências atribuídas a cada departamento ou unidade dentro da orgânica do adjudicatário, é ao Responsável que o Município de Melgaço deve dirigir as suas comunicações, dúvidas, respostas, relatórios e outros no âmbito do contrato.

3) O adjudicatário poderá nomear um suplente que substituirá o Responsável na ausência ou impedimento deste.

Subsecção II**Obrigações do Município de Melgaço****Cláusula 14.^a****Obrigações do Município de Melgaço**

1) O Município de Melgaço fica obrigado ao pontual e rigoroso cumprimento das obrigações estabelecidas no presente Caderno de Encargos e contrato a outorgar.

2) Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.^a e dos prazo procedimentais constantes, designadamente, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e do Regime Jurídico do Alojamento Local (RJAL), o Município de Melgaço obriga-se a apreciar os pedidos de licenciamento e autorização que lhe caiba tramitar

relativamente às operações urbanísticas ou registo do estabelecimento que lhe venham a ser apresentadas pelo adjudicatário com o máximo de diligência e celeridade que lhe forem possíveis.

Cláusula 15.^a **Responsável do Município de Melgaço**

1) O Município de Melgaço nomeará um Responsável que será o interlocutor principal na relação com o adjudicatário no âmbito do contrato.

2) Sem prejuízo das competências atribuídas a cada departamento ou unidade dentro da orgânica do Município de Melgaço, é ao Responsável que o adjudicatário deve dirigir as suas comunicações, dúvidas, respostas, relatórios e outros no âmbito da execução do contrato.

3) O Município de Melgaço poderá nomear um Responsável suplente que substituirá o Responsável na ausência ou impedimento deste.

CAPÍTULO III **DENSIFICAÇÃO DOS ASPETOS DE EXECUÇÃO DO CONTRATO**

Cláusula 16.^a **Condições de exploração**

1) Antes do início de exploração, o arrendatário dará conhecimento ao Município do regulamento de exploração do estabelecimento.

2) Do regulamento de exploração deverão constar as normas respeitantes à execução da generalidade das operações comerciais a efetuar no estabelecimento e às prestações de serviços.

3) Os imóveis afetos ao contrato deverão ter uma exploração que valorize e promova o Concelho de Melgaço e os seus recursos naturais e patrimoniais, em linha com a estratégia de desenvolvimento turístico do concelho, em particular a sua rede de trilhos pedestres e cicláveis que o estabelecimento visa servir e promover.

4) Neste âmbito, o arrendatário deverá:

- a) Ter um regime de abertura permanente;
- b) Promover a criação de emprego local, recrutando, preferencialmente, no concelho de Melgaço;
- c) Promover um conjunto de ações de animação adequado às características do imóvel, à memória coletiva e à história do local, bem como à valorização do entorno natural e cultural do onde o empreendimento se insere, e do concelho em geral;

5) Sem prejuízo da competência conferida a outras entidades, competirá ainda ao arrendatário:

- a) Praticar todos os atos respeitantes à administração do estabelecimento e à conservação dos seus espaços, edifícios, instalações e equipamentos;
- b) Velar pela guarda e conservação de pessoas e bens;

- c) Observar e fazer observar pelos utentes as disposições legais, regulamentares ou contratuais respeitantes à utilização e exploração das instalações e serviços do empreendimento turístico;
- d) Executar e fazer executar as determinações das demais autoridades administrativas em matérias das suas atribuições.

Cláusula 17.^a **Conservação e manutenção**

- 1) O arrendatário manterá em permanente estado de bom funcionamento, conservação e segurança os bens que integram o empreendimento turístico e repará-los-á ou substituí-los-á em caso de desgaste físico, avaria, deterioração, obsolescência ou destruição dos mesmos.
- 2) O arrendatário executará:
 - a) Todas as obras de conservação ordinária;
 - b) A reparação e a limpeza geral das instalações e equipamentos, em todas as suas dependências;
 - c) Em geral, as obras destinadas a manter as instalações e equipamentos nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes.

Cláusula 18.^a **Fiscalização do cumprimento do contrato**

- 1) O arrendatário facultará ao Município ou a qualquer outra entidade por este nomeada, desde que devidamente credenciada, livre acesso a todo o estabelecimento, bem como a todos os livros de atas, listas de presenças e documentos anexos relativos ao arrendatário, livros, registos e documentos relativos às instalações e atividades objeto do contrato, incluindo as estatísticas e registos de gestão utilizados, e prestará sobre todos esses documentos os esclarecimentos que lhe forem solicitados.
- 2) O Município, enquanto entidade fiscalizadora, poderá intervir, em qualquer momento do processo evolutivo da obra, desde a fase da sua conceção e projeto incluindo a fase de exploração e conservação, ordenando, por escrito e fundamentadamente, a verificação e reparação, quer de anomalias de execução, quer do incumprimento do que for exigível à Concessionária.
- 3) Quando o arrendatário não tenha respeitado as determinações emitidas pelo Município no âmbito dos seus poderes de fiscalização nos termos previstos nos números anteriores, dentro do prazo que razoavelmente lhe tenha sido fixado, assistirá a este a faculdade de proceder à correção da situação, diretamente ou através de terceiro, correndo os custos para o efeito incorridos por conta do arrendatário.

Cláusula 19.^a **Relatório Anual**

- 1) O arrendatário, no primeiro trimestre de cada ano, apresentará ao Município um relatório, respeitante ao ano anterior, no qual será prestada informação circunstanciada sobre as atividades de gestão do estabelecimento, destacando a evolução das condições operacionais e financeiras.

2) O Município reserva-se, ainda, o direito de solicitar junto do arrendatário, todas as informações adicionais que julgar necessárias para seu completo esclarecimento.

Cláusula 20.^a Seguros

1) Sem prejuízo dos seguros legalmente aplicáveis ao exercício da atividade, o arrendatário deverá assegurar a existência e manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e abrangente cobertura dos riscos com a exploração do locado.

2) Os seguros indicados no número anterior respeitam as seguintes especificações:

a) Seguro de Responsabilidade Civil Cruzada, em seu nome e do Município, que garanta a cobertura do risco da atividade, com um capital seguro de valor igual ou superior a 200.000 EUR.

b) Serão indemnizadas, em caso de sinistro, as perdas e/ou danos de carácter patrimonial e extrapatrimonial causados a terceiros em geral e ao Município em particular, em consequência da atividade de exploração do estabelecimento e cuja responsabilidade civil legal de natureza extracontratual pelo dano causado seja imputável a qualquer das entidades seguras na apólice, por si isoladamente ou de forma solidária;

c) É exigida a inclusão da cláusula especial de Responsabilidade Civil Cruzada, dado o envolvimento de todas as entidades seguras, nomeadamente o Município e arrendatário;

d) A garantia referente a este ponto manter-se-á válido desde o início da exploração até ao fim do contrato;

e) As perdas ou danos abrangidos pela apólice de responsabilidade civil serão cobertos até ao limite de 200.000 EUR por ano e por sinistro.

3) O arrendatário deverá apresentar as apólices de seguros indicadas, com coberturas bastantes e condições especiais em que, de forma inequívoca, as seguradoras declarem manter em vigor, pelos períodos contratados, as apólices exibidas, bem como não as poder suspender, anular e/ou modificar franquias ou coberturas, sem autorização prévia e expressa do Município, transmitido em carta registada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contínuos.

4) Sem prejuízo da necessária autorização do Município, não poderão ter início quaisquer obras ou trabalhos necessários no estabelecimento no decorrer da execução do contrato, sem que o arrendatário apresente ao Município comprovativo de que as apólices de seguro aplicáveis se encontram em vigor.

5) O Município deverá ser indicado como co-beneficiário nas apólices de seguro aplicáveis, designadamente a referida no número 2.

6) Constitui estrita obrigação do arrendatário a manutenção em vigor das apólices, nomeadamente através do pagamento atempado dos respetivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras.

Cláusula 21.^a

Responsabilidade extracontratual perante terceiros

1) O arrendatário responderá, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados no exercício das atividades que constituem o objeto do contrato, pela culpa ou pelo risco, não sendo assumido pelo Município qualquer tipo de responsabilidade neste âmbito.

2) O arrendatário responderá ainda, nos termos gerais da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados pelas entidades por si contratadas para o desenvolvimento das atividades compreendidas no âmbito do contrato.

3) Constituirá especial dever do arrendatário, prover e exigir a qualquer entidade com quem venha a contratar, que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade física do público e do pessoal afeto ao contrato, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor a cada momento.

CAPÍTULO IV EXTINÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 22.^a

Cumprimento

Sem prejuízo do disposto na lei, nas cláusulas seguintes e do decurso do prazo previsto na Cláusula 4.^a, o contrato extingue-se pelo cumprimento das obrigações das partes.

Cláusula 23.^a

Revogação

As partes podem, por acordo, mediante documento escrito, revogar o contrato em qualquer momento fixando no acordo os efeitos da revogação.

Cláusula 24.^a

Resolução por iniciativa do Município de Melgaço

1) Sem prejuízo de outras situações previstas na lei ou no contrato, o Município de Melgaço pode resolver o contrato nos seguintes casos:

- a) Violação de forma grave ou reiterada de qualquer das obrigações que incumbem ao adjudicatário;
- b) Incumprimento definitivo do contrato por facto imputável ao adjudicatário;
- c) Incumprimento, por parte do adjudicatário, de ordens, diretivas ou instruções transmitidas no exercício do poder de direção sobre matéria relativa à execução das prestações contratuais;
- d) Oposição reiterada do adjudicatário ao exercício dos poderes de fiscalização do Município de Melgaço;
- e) Cessão da posição contratual ou subcontratação realizadas com inobservância dos termos e limites previstos na lei ou no contrato;

f) O adjudicatário se apresente à insolvência ou esta seja declarada pelo tribunal.

2) O disposto no número anterior não prejudica o direito de indemnização nos termos gerais, nomeadamente pelos prejuízos decorrentes da adoção de novo procedimento de formação de contrato.

Cláusula 25.^a Benfeitorias

1) As obras de qualquer natureza, incluindo reabilitações, reconstruções ou construções de raiz, necessárias à instalação e ao funcionamento do empreendimento turístico, bem como de eventuais atividades acessórias que venham a ser desenvolvidas dentro do perímetro do objeto do arrendamento (edificados ou terrenos), ficam integradas nos mesmos, nelas se incluindo todos os bens móveis, máquinas ou equipamentos não suscetíveis de levantamento, nos termos do previsto no n.º **Erro! A origem da referência não foi encontrada.** da **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**

2) O adjudicatário ficará obrigado a, findo o contrato, permitir o averbamento nos documentos próprios, de todas as licenças ou autorizações necessárias ao funcionamento dos estabelecimentos que estejam em funcionamento nos imóveis objeto do presente contrato.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E PENALIDADES CONTRATUAIS

Cláusula 26.^a Comunicações e notificações

As comunicações entre o Município de Melgaço e o adjudicatário na fase de execução do contrato, devem ser escritas e redigidas em português, devendo ser efetuadas através de correio eletrónico, salvo se ocorrer qualquer constrangimento que impossibilite o seu uso e, nesse caso, seja comunicado antecipada e telefonicamente à outra parte o meio alternativo a utilizar.

Cláusula 27.^a Deveres gerais de informação

1) Cada uma das partes deve informar sem demora a outra de quaisquer circunstâncias que cheguem ao seu conhecimento e possam afetar os respetivos interesses na execução do contrato, de acordo com a boa-fé.

2) Em especial, cada uma das partes deve avisar de imediato a outra de quaisquer circunstâncias, constituam ou não força maior, que previsivelmente impeçam o cumprimento ou o cumprimento tempestivo de qualquer uma das suas obrigações.

3) No prazo de 5 dias após a ocorrência de tal impedimento, a parte deverá informar a outra do tempo ou da medida em que previsivelmente será afetada a execução do contrato.

4) A deteção de situações anómalas obriga à sua comunicação imediata ao Município de Melgaço, sendo o adjudicatário responsabilizado pelas consequências da sua não comunicação imediata.

5) No caso de o arrendatário ser uma pessoal coletiva, designadamente uma sociedade comercial, fica também sujeito a comunicar quaisquer alterações relevantes à estrutura societária, nomeadamente, entrada ou saída de sócios, designação ou renúncia de gerentes ou administradores, entre outras podendo, para o efeito, remeter o código de acesso à certidão permanente de registo comercial devidamente atualizada.

Cláusula 28.^a **Penalidades contratuais**

1) Os quantitativos das penalidades contratuais aqui previstas consideram-se aplicáveis às pessoas coletivas, sendo de metade no caso de pessoas singulares.

2) Pelo incumprimento dos deveres gerais de informação previstos na cláusula anterior, apresentação de relatórios anuais e outros deveres de informação impostos pelo caderno de encargos, fica o arrendatário sujeito a uma penalização de 500 EUR ou, se for reiterada, de até 2.500 EUR.

3) Pelo incumprimento dos deveres de manutenção e conservação previstos na Cláusula 10.^a, incorre o arrendatário em penalidade mínima de 500 EUR e máxima de 5.000 EUR, devendo a graduação atender, nomeadamente:

- a) À gravidade, medida pelo valor necessário para reparar o dano causado;
- b) À reiteração da prática.

4) Pelo incumprimento dos prazos previstos no n.º 3) da Cláusula 8.^a, bem como pelo encerramento injustificado do estabelecimento, o arrendatário fica sujeito às seguintes penalidades:

- a) Até ao montante de (euro) 5 por dia de atraso ou encerramento (somados), se o cômputo dos dias de incumprimento for inferior a 90 dias;
- b) Até ao montante de (euro) 10 por dia de atraso ou encerramento (somados), se o cômputo dos dias de incumprimento se situe entre 90 dias a 180 dias;
- c) A partir de um total equivalente a 180 dias de incumprimento, seguidos ou interpolados, assiste ao Município o direito de rescisão unilateral do contrato, com direito a uma indemnização equivalente a um ano de renda.

5) As penalidades apenas podem ser aplicadas após interpelação para o respetivo cumprimento num prazo razoável, e com o natural direito de audiência prévia ressalvado, podendo o Município, ainda, relevar a falta para efeitos de aplicação da sanção contratual, caso o arrendatário cesse o incumprimento no prazo estabelecido e, não haja incumprimentos anteriores superiores a 30 dias seguidos ou interpolados no período de um ano.

6) Caso o arrendatário não proceda ao pagamento voluntário das multas contratuais que lhe forem aplicadas, no prazo de 10 dias úteis a contar da sua fixação e notificação pelo Município, este poderá rescindir unilateralmente o contrato, com a consequência prevista na alínea c) do n.º 4).

7) A aplicação das presentes multas não prejudica a aplicação de outras sanções contratuais, nem de outras sanções previstas em lei ou regulamento, nem isenta o arrendatário de responsabilidade civil, criminal e contraordenacional em que incorrer perante o Município ou terceiro.

Cláusula 29.^a**Força maior**

1) Consideram-se unicamente casos de força maior os acontecimentos imprevisíveis e irresistíveis, cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou das circunstâncias pessoais das partes.

2) Constituem nomeadamente casos de força maior atos de guerra, hostilidades ou invasão, subversão, tumultos, rebelião ou terrorismo, epidemias, radiações atômicas, fogo, raio, graves inundações, ciclones, tremores de terra e outros cataclismos naturais que diretamente afetem as atividades compreendidas no âmbito da execução do contrato de uma forma que não fossem razoavelmente de prever.

3) A ocorrência de um caso de força maior terá por efeito exonerar a parte da responsabilidade pelo não cumprimento das obrigações emergentes do Contrato que sejam afetadas pela ocorrência do mesmo, na estrita medida em que o respetivo cumprimento pontual e atempado tenha sido efetivamente impedido por esse acontecimento.

4) O arrendatário obriga-se a comunicar de imediato ao Município a ocorrência de qualquer evento qualificável como caso de força maior ao abrigo do disposto no presente artigo, bem como, no mais curto prazo possível, a indicar quais as obrigações emergentes do Contrato cujo cumprimento, no seu entender, se encontra impedido ou dificultado por força de tal ocorrência e, bem assim, se for o caso, as medidas que pretende pôr em prática a fim de mitigar o impacte do referido evento e os respetivos custos.

5) Constitui estrita obrigação do arrendatário a mitigação, por qualquer meio razoável e apropriado ao seu dispor, dos efeitos da verificação de um caso de força maior.

Cláusula 30.^a**Foro Competente**

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

Melgaço, 31/03/2025

O Presidente da Câmara Municipal,

Manoel Batista Calçada Pombal

ANEXO I
Planta de Localização
 (a que se refere o n.º 2) da Cláusula 3.ª)

EXTRACTO DE ORTOFOTOMAPA



Observações: O Local deve ser assinalado a vermelho, de forma precisa
 Esta planta só é válida depois de autenticada pelos serviços da Câmara Municipal de Melgaço (-2 495,570 ; 263 459,965) Id: 22338

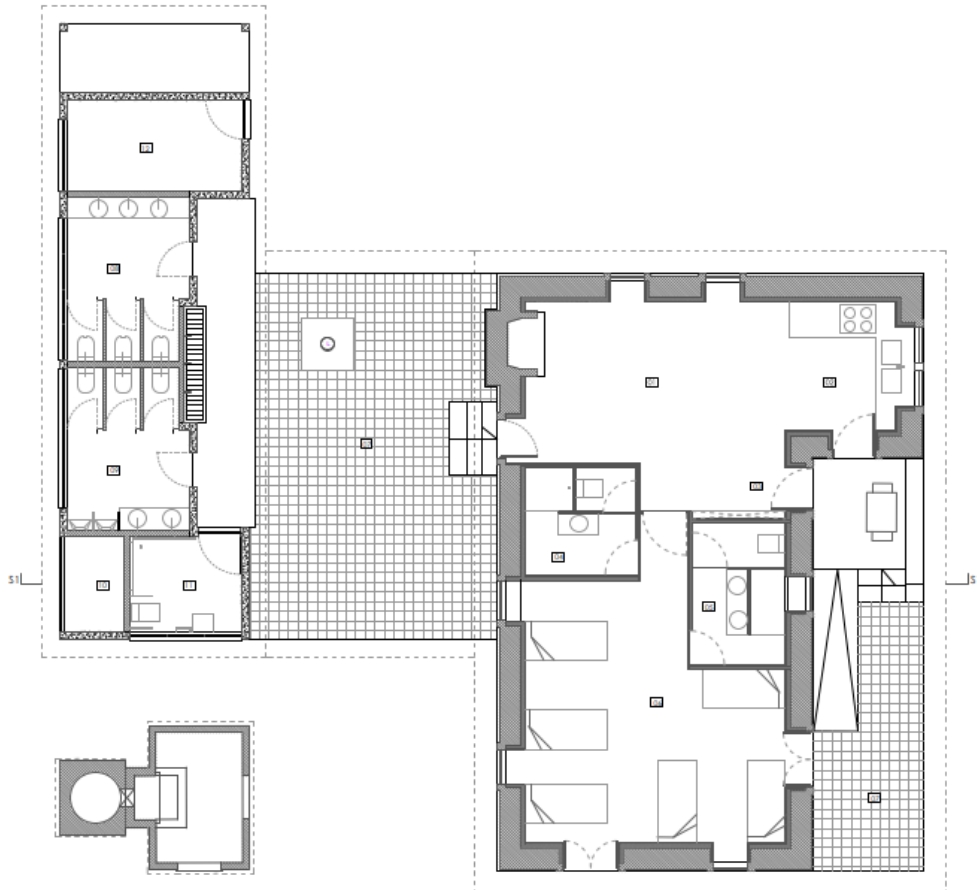
O técnico (ou requerente):

Escala:	1: 1000
Data:	24/03/2025

Tipo: ... Plano de localização nº ...

ANEXO II
Planta do locado
(a que se refere o n.º 3) da Cláusula 3.ª)

As plantas à escala podem ser solicitadas através dos contactos próprios do procedimento.



PISO 0

01	Sala comum
02	Cozinha
03	Hall de Entrada
04	I.S. Feminino
05	I.S. Masculino
06	Camarata
07	Espaço exterior comum
08	I.S. Masculino
09	I.S. Feminino
10	Arumos
11	I.S. Acessibilidades
12	Arumos

ANEXO III
Listagem dos equipamentos existentes
(a que se refere o n.º 4) da Cláusula 3.ª)

Descrição	Unidades	Quantidade
EQUIPAMENTOS/LOUÇAS WC		
Sanita	un	7,00
Lavatório	un	8,00
Base de chuveiro embebida no pavimento com tela impermeabilizante sob betonilha	un	2,00
Urinol	un	2,00
EQUIPAMENTOS DE COZINHA		
Fogão de indução vitro	un	1,00
Forno	un	1,00
Frigorífico	un	1,00
Lava-louças	un	1,00
Móveis de cozinha em MDF, incluída pedra em granito	un	1,00
UNIDADE DE ALOJAMENTO		
Beliche de duas camas em madeira de pinho branco 90 x 200 cm, incluindo estrados, colchões e duas almofadas,	un	6,00
AQS E SOLAR		
Kit solar do tipo, incluindo coletores, suportes para os coletores, acumulador Solar e demais equipamentos	cj	1,00
DETEÇÃO DE INTRUSÃO		
SADIR - Sistema Automático de Detecção de Intrusão e Roubo	un	1,00
Teclado remoto	un	1,00
Detetor de movimento de dupla tecnologia, com 12 metros de alcance e 90º de cobertura	un	4,00

Descrição	Unidades	Quantidade
Sirene de alarme exterior com bateria de 12V-2.2Ah, de cor branca com lente azul, proteção metálica interior e com 125dB	un	1,00
Detetor de movimento de dupla tecnologia, com 12 metros de alcance e 90º de cobertura	un	5,00
Expansor de 10 zonas cabladas	un	1,00
EQUIPAMENTOS ELÉTRICOS SANITÁRIOS		
Secador de cabelo, com um fluxo de ar efetivo de 65m3/h e temperatura do ar a 10cm a 50º	un	2,00
INSTALAÇÕES DE VENTILAÇÃO E CLIMATIZAÇÃO		
SISTEMA SPLIT:		
Unidade exterior para Sistema Multi Split de climatização	un	1,00
Unidade interior incluindo suportes com amortecedores de borracha BCA e apoios anti-vibráticos, controle do tipo remoto, interligação elétrica as unidades interiores e todos os acessórios necessários ao seu correto funcionamento	un	2,00
VENTILAÇÃO		
Ventilador para extração, incluindo o fornecimento e instalação de interruptor de corte, suportes anti-vibráticos, juntas anti-vibráticas, interruptor horário, relés, regulador de velocidade, cobertura, bicos de pato com rede anti-pássaro e todos os acessórios necessários ao seu correto funcionamento.	un.	2,00
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIOS		
Detetores de fumos óticos convencionais, com LED visível a 360º.	un	2,00
Extintores portáteis de pó químico ABC de 6Kg de capacidade, colocados a 1,5m de altura do solo.	un	1,00