

HASTA PÚBLICA**HASTA PÚBLICA****PARA ARRENDAMENTO URBANO PARA HABITAÇÃO DE UM PRÉDIO
URBANO, SITO NA RUA DO ESPÍRITO SANTO – OLEIROS****CADERNO DE ENCARGOS****Artigo 1.º - OBJETO**

1. O presente caderno de encargos diz respeito à celebração de um contrato de arrendamento urbano para habitação, com prazo certo de 1 (um) ano, de um prédio urbano, casa de habitação de rés-do-chão e primeiro andar, sito na Rua do Espírito Santo, 6160-417 Oleiros, freguesia de Oleiros-Amieira, concelho de Oleiros, bem imóvel do domínio privado do Município de Oleiros.
2. O prédio urbano referido no número anterior, com a área total de 1.763 m² e área de implantação de 116,89 m², inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Oleiros-Amieira sob o artigo 1558, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 6774 confronta do norte com Herdeiros de Horácio Garcia Guerra, sul com Augusto de Matos e outros, nascente com rua, e poente com o próprio, encontrando-se dotado de diversos bens constantes da relação discriminativa e fotográfica anexa ao presente e que dele fica a fazer parte integrante (ANEXO I).
3. O prédio urbano objeto do contrato de arrendamento destina-se exclusivamente a habitação do arrendatário, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.

Artigo 2.º - PRAZO

O contrato de arrendamento a celebrar será com prazo certo, tendo o seu início na data da sua assinatura e um período de vigência de 1 (um) ano, não renovável.

Artigo 3.º - RENDA

1. A renda mensal do contrato de arrendamento, será a que for estipulada no ato de adjudicação.
2. O pagamento da renda será feito mensalmente até ao oitavo dia do mês a que disser respeito, por depósito ou transferência bancária para o NIB a indicar pelo Município.
3. Para garantia das obrigações e responsabilidades do arrendatário, este prestará depósito de caução ou garantia bancária, de valor correspondente a um mês de renda.

Artigo 4.º - OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

1. O arrendatário não pode sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o arrendado, sem consentimento expresso e dado por escrito do Município.
2. Só poderão ser efetuadas obras ou benfeitorias no local arrendado, com prévia autorização escrita do Município, com exceção das reparações urgentes, das quais deverá ser dado conhecimento posterior, por escrito.
3. Todas e quaisquer obras de melhoramento que o arrendatário efetue no local arrendado e que tenham a autorização do Município ficarão a fazer parte integrante do mesmo, não podendo o arrendatário exigir qualquer indemnização ou alegar retenção, mesmo quando autorizadas.
4. Todos os encargos relativos ao consumo de água, eletricidade, gás, telefone, internet, manutenção e limpeza do arrendado e outras, correspondentes ao período de vigência do contrato, mesmo que se venham a vencer em data posterior ao termo do contrato, são da responsabilidade do arrendatário.
5. O arrendatário obriga-se a preservar, no estado em que atualmente se encontra, a instalação e canalização de água, eletricidade, esgotos, paredes, pavimentos, pinturas e vidros.
6. O arrendatário obriga-se a fazer um uso prudente do arrendado que deverá ser restituído em bom estado, ressalvadas as deteriorações normais e inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

Artigo 5.º - FISCALIZAÇÃO

1. O arrendatário reconhece ao Município, através da fiscalização municipal, o direito de, com aviso prévio, examinar o local arrendado sem que o mesmo se possa opor, nos 30 dias imediatamente anteriores ao termo do contrato, desde que avisado com a antecedência mínima de dez dias.

2. O arrendatário não pode opor-se a que o Município, através da fiscalização municipal, vistorie o imóvel, desde que o arrendatário esteja no locado, e que a vistoria se realize no horário entre as 09h00 e as 20h00 horas, em dia e hora previamente a acordar, nomeadamente quando seja indispensável exame do imóvel arrendado para averiguação, feita por peritos, de factos que sejam suscetíveis de inspeção ou exame ocular, designadamente para efeitos de seguro/ou realização de obras de conservação.

Artigo 6.º - OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

O concedente obriga-se a:

- a) Elaborar um auto de entrega, à data de início de vigência do contrato de arrendamento, com a listagem dos bens e equipamentos existentes na área a concessionar, ficando um exemplar na posse da cada contratante;
- b) Verificar, sempre que se justifique, o bom estado das instalações e dos equipamentos objeto da concessão, através de vistoria a realizar por comissão técnica designada pelos serviços;
- c) Proceder às correções que entenda por convenientes, que lhe sejam imputáveis e que sejam consideradas indispensáveis à concretização da concessão, na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior ou de ato de fiscalização por entidade competente.

Artigo 7.º - RESOLUÇÃO

1. Sem prejuízo de outras situações previstas na lei para a resolução de contrato de arrendamento por qualquer das partes, o Município tem direito de resolver imediatamente o contrato, mediante comunicação ao arrendatário, em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, nos termos da lei.
2. É igualmente fundamento de resolução do contrato de arrendamento, por parte do Município, se o arrendatário se constituir em mora superior a 8 (oito) dias, no pagamento da renda, por mais de 4 (quatro) vezes, seguidas ou interpoladas, no período dos 12(doze) meses.

Artigo 8.º - CADUCIDADE DO CONTRATO

1. O contrato de arrendamento caduca quando se verificar o fim do prazo de vigência, extinguindo-se esta, não podendo ocorrer a sua prorrogação.

2. Em caso de extinção do contrato, as instalações e o respetivo equipamento deverão ser entregues em perfeito estado de conservação.
3. O arrendatário deverá deixar as instalações livres nos 15 (quinze) dias úteis subsequentes ao termo do contrato.
4. Em caso de caducidade o arrendatário não tem direito a qualquer indemnização, não assumindo o concedente qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações daquele no âmbito da concessão.

Artigo 9.º - RESGATE

1. O concedente reserva-se, mediante aviso prévio com prazo não inferior a 30 (trinta) dias, o direito de resgatar a concessão antes do seu termo, sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem.
2. Em caso de resgate, o concedente assumirá automaticamente os direitos e obrigações do arrendatário.
3. Em caso de resgate, o adjudicatário tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes, apenas quando a decisão de resgate não se baseie em motivos imputáveis a culpa ou dolo do concessionário.

Artigo 10.º - ENTREGA DO BEM

1. Findo o contrato, o local arrendado deverá ser entregue pelo arrendatário ao Município em bom estado de conservação, como atualmente se encontra, sendo o local arrendado restituído limpo e para que possa ser imediatamente arrendável, fazendo à sua conta a manutenção ou as reparações necessárias.
2. A falta de cumprimento por parte do arrendatário da obrigação de entrega do imóvel, nos termos expostos no número anterior, concede ao Município, o direito de recorrer imediatamente ao procedimento especial de despejo e/ou ao processo de execução para entrega de coisa certa ao pagamento de quantia certa, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 11.º - DÚVIDAS E OMISSÕES

1. Qualquer dúvida na interpretação do presente caderno de encargos, será resolvida por deliberação da Câmara Municipal.
- 2-Em tudo o que estiver omissa no contrato aplicar-se-ão as disposições do Código Civil, do Novo Regime do Arrendamento Urbano(NRAU), do Código do Procedimento Administrativo e a demais legislações vigentes sobre a matéria.

Artigo 12.º - COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras relativas às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, por escrito, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Artigo 13.º - FORO COMPETENTE

Para resolução de todas as questões emergentes do contrato fica estipulada a competência da Secção de Competência Genérica da Instância Local de Oleiros, que integra o Tribunal da Comarca de Castelo Branco.

Artigo 14.º - PREVALÊNCIA

1. Fazem parte integrante do contrato o Caderno de Encargos, o Programa da Hasta Pública, a proposta do arrendatário e a Ata da Praça elaborada pela Comissão designada para a Hasta Pública.
2. Em caso de dúvida prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o Caderno de Encargos e o Programa da Hasta Pública e, em último lugar, a proposta do arrendatário.
3. São da responsabilidade do arrendatário as despesas inerentes à elaboração das propostas e à celebração do contrato.

ANEXOS:

Anexo I – Enumeração dos bens existentes, acompanhado de fotos.

Paços do Concelho de Oleiros, 24 de janeiro de 2025.